Baugesetz
der Gemeinde Falera

ACHTUNG!!

Diverse Änderungen und Ergänzungen zum Baugesetz

Genehmigt von der Regierung am 28.09.04 bzw. 26.4.05 mit Beschluss Nr. 1355 bzw. 486

(siehe separate PDF-Datei)

1992

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeines	Artikel
	Zweck	1
	Geltungsbereich	2
	Natur- und Heimatschutz	3
	Baubehörde/Zuständigkeit	4
	Ausnahmen	5
	Hofstattrecht	6
	Planungszone (Bausperre)	7
II	Richtplanung	
	Richtplan	8
	Landschaftsinventar, Siedlungsinventar	9
	Gestaltungsrichtlinien	10
III	Grundordnung	
	1 Allgemeines	
	Grundordnung	11
	Zonenplan	12
	Genereller Gestaltungsplan	13
	Genereller Erschliessungsplan	14
	Verfahren	15
	2 Bauvorschriften	
	2.1 Bauvoraussetzungen	
	Baubewilligung	16
	Bedingungen und Auflagen, Revers	17
	Baureife	18
	2.2 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	
	Architektur, Gestaltung und Aussichtsschutz	19
	Dächer	20
	Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen	21
	Reklamen und Hinweistafeln, Benennungen sowie Antennen	22
	Alternativenergie	23
	Wald- und Gewässerabstand	24
	2.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen	
	Verkehrssicherheit, Zu- und Ausfahrten	25
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	26
	Werkleitungen	27

2.4 Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen 28
Emissionen 29
Unverschmutztes Abwasser und Schnee 30
Bauarbeiten 31
Unterhalt 32

2.5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes 33
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke/Duldungspflicht 34

3 Zonen

3.1 Allgemeines

Zoneneinteilung 35
Mindestgrösse und Beschränkung der Zweitwohnungen in der Dorfzone 36

3.2 Bauzonen

Dorfzone D 37
Kernzone K 38
Wohnzone W3 39
Wohnzonen W1/W2 40
Gemischte Zone WG2/WG3 41
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA 42
Touristikzone T (nicht rechtskräftig) 43

3.3 Weitere Zonen der Grundnutzung

Landwirtschaftszone LW 44
Forstwirtschaftszone W/A 45
Freihaltezone F (rsp. Grünzone gemäss Bezeichnung im Zonenplan) 46
Uebriges Gemeindegebiet UeG 47

3.4 Zonen überlagerter Nutzung

Landschaftsschutzzone LW 48
Ski- und Skiabfahrtszone S 49
Grundwasser- und Quellschutzzone GS 50
Gefahrenzone GF 51

3.5 Zonenordnung

Zonenschema 52
Bauweise 53
Ausnützungsziffer 54
Nutzungsübertragung und Parzellierung 55
Gebäude- und Firsthöhe 56
Gebäudelänge 57

Gebäudegrundfläche 58
Grenz- und Gebäudeabstand 59

4 Gestaltung

Baugestaltungslinien 60
Nutzungsverlegung 61

5 Erschliessung

5.1 Allgemeines

Grund- und Groberschliessung 62
Feinerschliessung 63
Erschliessungsetappen 64

5.2 Projektierung, Ausführung und Unterhalt

Baulinien, Niveaulinien 65
Generelle Projekte und Bauprojekte 66
Verfahren 67
Ausführung und Unterhalt
a) Öffentliche Erschliessungsanlagen 68
b) Private Erschliessungsanlagen 69

5.3 Finanzierung

Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen 70

IV Quartierplanung

1 Zweck und Inhalt

Quartierplan 71
Quartierplanbestimmungen 72
Quartiergestaltungsplan 73
Quartiererschliessungsplan 74
Landumlegung und Grenzbereinigung 75
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen 76

2 Quartierplanverfahren

Einleitung 77
Erstellung 78
Öffentliche Auflage, Einsprache 79
Erlass 80
Aufhebung oder Abänderung 81

3 Finanzierung

Planungskosten 82
Erschliessungskosten 83
Quartierausstattungskosten 84

V Baubewilligungsverfahren

Baugesuch 85
Baugespann 86
Vorprüfung, Publikation und Einsprachen 87
Baubescheid 88
Vereinfachtes Verfahren 89
Vorentscheid 90
Baubeginn und Baufristen 91
Bauausführung, Aenderungen 92
Baukontrollen, Bauabnahme 93
Gebühren 94

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit 95
Eigentumsbeschränkung und Enteignung 96
Strafbestimmungen 97
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes 98
Rechtsmittel 99
Inkrafttreten und Gesetzessprache 100

Anhang

- Gestaltungsrichtlinien
- Skizzen zu den Bestimmungen der Zonenordnung

I Allgemeines

Zweck Art. 1

1 Das Baugesetz ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es fördert insbesondere die Entstehung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen, die Wahrung der Schönheit und Eigenart von Siedlungen und Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Geltungsbereich Art. 2

1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.

2 Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3 Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

Natur- und Heimatschutz Art. 3

1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden.

2 Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.

3 Zur vorsorglichen Unterschutzstellung kann der Gemeindevorstand provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen erlassen.

Baubehörde/Zuständigkeit Art. 4

1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Ihr obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hiefür zuständig ist.

2 Als beratendes Organ für die Baubehörde wird eine Baukommission, bestehend aus fünf Mitgliedern und zwei Stellvertretern, eingesetzt. Der Baufachchef gehört der Baukommission von Amtes wegen an, die vier weiteren Mitglieder sind von der Gemeindeversammlung für jeweils zwei Jahre zu wählen. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist in der Regel zuständig für die Prüfung und Vorbereitung aller Bausachen und stellt der Baubehörde Antrag. Für eine Beschlussfassung müssen mindestens drei Mitglieder der Baukommission anwesend sein.

3 Die Baubehörde kann zusätzliche Sachverantwortliche bestimmen, die die notwendigen Prüfungen und Vorbereitungen in den ihnen zugewiesenen Sachbereichen zuhanden der Baubehörde oder der Baukommission vorzunehmen haben.

4 Bei Bedarf, insbesondere auf Antrag der Baukommission kann die Baubehörde sachkundige Berater beiziehen. Für ausserordentliche Planungsmassnahmen kann analog zur Baukommission eine Planungskommission eingesetzt werden.

5 Die Entschädigung der Kommissionsmitglieder und weiterer Sachverantworlicher richtet sich nach dem Salärreglement der Gemeinde.

6 Bei Bedarf kann die Gemeinde ein Bauamt betreiben oder sich an einem überkommunalen Bauamt beteiligen. Die Aufgaben des Bauamtes werden in einem von der Baubehörde zu erlassenden Pflichtenheft geregelt.

Ausnahmen Art. 5

1 Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

2 Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.

3 Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

Hofstattrecht Art. 6

1 Bauten in der Bauzone, die durch Elementarschäden zerstört oder mit Bewilligung abgebrochen werden, dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenzabstände, Gebäudehöhe und Ausnützung im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden. Im Rahmen der bisherigen sichtbaren Kubaturen können Abweichungen vom alten Grundriss und von der alten Gebäudehöhe zugelassen oder angeordnet werden, wenn dadurch eine architektonisch oder orts-

baulich bessere Lösung ermöglicht wird. Zweckänderungen können im Rahmen der Zonenvorschriften gestattet werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Generellen Gestaltungsplanes über die Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien, die Parkierung sowie das übergeordnete Recht.

2 Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn das Ausmass der alten Baute vor dem Abbruch oder spätestens sechs Monate nach der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde festgehalten wird. Das Gesuch für den Neubau muss vor dem Abbruch oder spätestens drei Jahre seit der Zerstörung eingereicht werden.

3 Werden Zweckänderungen bewilligt, so ist nachbarlichen Interessen (z.B. Vermeidung von Immissionen, Schutz der Privatsphäre), nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

Planungszone (Bausperre) Art. 7

1 Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone (Bausperre) erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und im Bezirksamtsblatt bekanntzugeben.

2 In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.

3 Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes auf gesamthaft maximal drei Jahre verlängert werden.

II Richtplanung

Richtplan Art. 8

1 Im Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes Gemeindegebietes festgelegt. Er stützt sich auf das Leitbild der Gemeinde und berücksichtigt die regionalen und kantonalen Richtpläne.

2 Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.

3 Der Richtplan und seine Änderungen werden von der Baubehörde erlassen. Vor der Festsetzung wird der Richtplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann jedermann bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese nimmt zu den Anregungen Stellung.

Landschaftsinventar, Siedlungsinventar Art. 9

1 Das Landschaftsinventar enthält die wertvollen Landschaften, Naturobjekte und Biotope. Das Siedlungsinventar erfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz.

2 Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Gestaltungsrichtplan und den Generellen Gestaltungsplan.

3 Die Inventare sind nach Bedarf nachzuführen. Das Siedlungsinventar steht den Grundeigentümern bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.

Gestaltungsrichtlinien Art. 10

1 Die Baubehörde kann zur Ergänzung der Gestaltungsvorschriften Gestaltungsrichtlinien erlassen.

2 Die Gestaltungsrichtlinien sind von der Baubehörde bei der Beurteilung von Baugesuchen und Quartierplänen zu beachten.

III Grundordnung

1 Allgemeines

Grundordnung Art. 11

1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliesssungsplan.

2 Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

Zonenplan Art. 12

1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.

2 Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

3 Im Zonenplan, rsp. im Zonenschema oder in den Zonenbestimmungen werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

4 Im Baugebiet sind die wichtigsten Teile des öffentlichen und privaten Strassen- und Fusswegnetzes sowie die Parkierungsanlagen im gesamten Gemeindegebiet als Zone für Verkehr ausgeschieden. In der Zone für Verkehr ist das Aufstellen von Wohnwagen und dergleichen zum Zweck der Uebernachtung nicht gestattet.

Genereller Gestaltungsplan Art. 13

1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

2 Der Generelle Gestaltungsplan kann Bereiche mit unterschiedlichen Schutz- und Gestaltungsvorschriften bezeichnen und gestalterisch-planerische Massnahmen festlegen (Baulinien, Quartierplanpflicht, Hochbauverbot, obligatorische Bauberatung, Nutzungsregelung usw.). Er bestimmt die geschützten und erhaltenswerten Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte.

3 Für die im Generellen Gestaltungs- oder Zonenplan als Natur-

oder Kulturobjekt bezeichneten Elemente besteht ein absolutes Abbruchverbot. Bei Umbauten oder Renovationsarbeiten jeglicher Art gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Denkmalpflege.

4 Die im Generellen Gestaltungs- oder Zonenplan bezeichneten schützenswerte Natur- und Kulturobjekte dürfen nicht auf unnatürliche Art zerstört werden. Bei mangelndem Unterhalt oder bei Gefährdung durch Naturgewalten entscheidet die Baubehörde über allfällig notwendige Massnahmen.

5 Der Generelle Gestaltungsplan oder Teile davon können in den Zonenplan integriert werden.

Genereller Erschliessungsplan Art. 14

1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.

2 Im Generellen Erschliessungsplan können Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Heizungsanlagen und dgl. festgelegt werden.

3 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Verfahren Art. 15

1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen auf Begehren der Baubehörde oder aufgrund eines Beschlusses der Gemeindeversammlung.

2 Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planauflage wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.

3 Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.

4 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des

Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

2 Bauvorschriften

2.1 Bauvoraussetzungen

Baubewilligung Art. 16

1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.

2 Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:

a) Neubauten, Hofstattbauten, An-, Um- und Aufbauten sowie Aussenrenovationen an bestehenden Gebäuden;

b) Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;

c) Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;

d) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;

e) alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;

f) Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von wassergefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;

g) alle Anlagen die einen Anschluss an ein öffentliches Werkleitungsnetz bedingen; insbesondere Versorgungs- und Transporteinrichtungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Wasserreservoirs, Kanalisationsleitungen, Kläranlagen, Kehrichthäuschen sowie Freileitungen aller Art ausgenommen Telefonleitungen;

h) Anlagen zur Nutzung alternativer Energiequellen wie der Sonnenergie, Wärmepumpen und dergleichen;

i) Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen;

k) Aussenantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos;

l) Anbringen von festen und beweglichen Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;

m) Benennung von Bauten und Anlagen

n) Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern, für die Nachbarschaft wesentliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgra-

bungen sowie Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;

o) Anlage und Betrieb von Schwimmbädern aller Art, von Campingplätzen, Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen für Materialien und Güter aller Art und ähnlichen Anlagen.

3 Alle Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

4 Auf Anfrage kann die Baubehörde geringfügige Unterhaltsarbeiten am Gebäudeäusseren von der Bewilligungspflicht ausnehmen.

5 Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind:

a) Baubaracken die nicht zu Wohnzwecken dienen während der Bauzeit

b) Firmentafeln während der Bauzeit und generell wenn sie nicht grösser als 0.5 m2 sind

c) Unterhaltsarbeiten im Gebäudeinnern ohne Zweckänderung und ohne Veränderung der Raumgrundrisse

Bedingungen und Auflagen, Revers — Art. 17

1 Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.

2 Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).

3 Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Baureife — Art. 18

1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird

und

b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschrifts-

gemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.

2 Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

3 Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hiefür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist (Grundbucheintrag).

2.2 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Architektur, Gestaltung und Aussichtsschutz — Art. 19

1 Alle gemäss Art. 16 der Bewilligungspflicht unterliegenden (Bau-) Vorhaben sind architektonisch gut zu gestalten, haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

2 Alle Bauten und Anlagen, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung, Materialwahl, Farbgebung, Umgebungsgestaltung oder Schonung des Orts- und Landschaftsbildes nicht genügen, sind zu verweigern, resp. allenfalls unter Beizug eines Bauberaters zur Ueberarbeitung zurückzuweisen.

3 Jedes Gebäude muss gegenüber bestehenden und geplanten Gebäuden nach Form und Gestaltung eigenständige Markmale aufweisen. Eine schematische Bauweise (Wiederholung eines Gebäudetyps) ist nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänenzulässig.

4 Um für die Oeffentlichkeit an geeigneter Lage Aussicht oder Durchsicht zu erhalten, kann die Baubehörde im Rahmen der Mindestgrenzabstände und der zulässigen Ausnützung die Platzierung und die Höhe eines Gebäudes festlegen und die Dachgestaltung vorschreiben. Sie ist berechtigt Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu machen.

Dächer — Art. 20

1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. In der Regel sind nur Sattel-, Walm- und angebaute Pultdächer mit allseitigem Dachvorsprung von mindestens 40 cm bis zu einer Gebäudehöhe von 2.5 m und darüber von 70 cm zulässig. Bei kleineren Fassadenvorsprüngen müssen diese Werte im Mittel pro Fassade eingehalten werden. Die

Dachneigung des Hauptdaches muss 35 bis 50% (19.3 - 26.6 Altgrad resp. 21.9 - 29.5 Neugrad) betragen. Die Neigung von angebauten Pultdächern muss der des Hauptdaches entsprechen. Für Nebenbauten im Sinne von Art. 59 Abs. 3 sind Satteldächer vorzusehen.

2 Als Dachaufbauten sind in der Regel nur Dachlukarnen mit Giebeldach (keine Rundlukarnen) mit einer Dachneigung von 35 bis 100% gestattet. Diese dürfen höchstens 3 m lang sein und zusammen nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge ausmachen. Die Höhe der Lukarne darf die Hälfte der zugehörigen Hauptdachhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen einen Dachvorsprung von mindestens 1/10 ihrer Breite aufweisen (vgl. Skizze im Anhang).

3 Schleppglauben sind zulässig, wenn eine einheitliche Dachaufbautengestaltung sichergestellt ist. Sie dürfen maximal 2.5 m breit, nicht höher als ein Drittel der Hauptdachhöhe sein und zusammen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge ausmachen.

4 Als Lichtquellen sind ortsübliche Rundlukarnen (Ochsenaugen) und Dachfenster mit einer maximalen Breite von 1 m zulässig. Die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung der Fensterfläche eines Dachfensters ist ebenfalls auf 1 m beschränkt.

5 Die Dächer sind mit ortsüblichen oder neuen Materialien einzudecken, die sich ins Ortsbild einfügen (grelle Farben sind nicht zugelassen). Innerhalb der Bauzone ist Wellblech für alle Dacheindeckungen verboten. In der Wohnzone W1 sind nur Steinplattendächer gestattet (Valmalenco, Val S. Pieder).

Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen — Art. 21

1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und in Form und Beschaffenheit natürlich erscheinen.

2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

3 Böschungen, Stütz- und Wandmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Einfriedungen, wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind nur in ortsüblichem Ausmass und Ausführung zulässig.

4 Gegenüber Strassengrenzen gilt ein Sockel-, Zaun- oder Mauerabstand von mindestens 50 cm. Im übrigen dürfen Einfriedungen und Mauern bis 100 cm Höhe an die Grenze des Nachbargrundstücks gestellt werden, ansonsten sind sie um die Mehrhöhe zurückzusetzen. Für Böschungen gilt ein minimaler Grenzabstand von 50 cm und eine maximale Neigung von 1:1. Vorbehalten sind nachbarliche, im Grundbuch eingetragene Vereinbarungen.

Reklamen, Hinweistafeln, Benennungen sowie Antennen — Art. 22

1 Reklamen und Hinweistafeln dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden. Sie sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und allfällig notwendige Bewilligungen der kantonalen Behörden vorliegen. In der Regel sind alle Beschriftungen in romanischer Sprache anzubringen.

2 Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist. Grundsätzlich ist pro Haus nur eine Aussenantenne gestattet, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet. Die Baubehörde kann Auflagen zur Platzierung der Anlagen machen.

3 Die Baubehörde kann bei der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudegruppen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Alternativenergie Art. 23

1 Alle Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind unter grösstmöglicher Schonung des Orts- und Landschaftsbildes und der Umwelt anzubringen. Die Baubehörde kann die geplante Anlage in diesen Belangen von einem ausgewiesenen Fachmann auf Kosten des Gesuchstellers prüfen lassen.

2 Für Sonnenkollektoren dürfen keine reflektierenden Produkte verwendet werden.

Wald- und Gewässerabstand Art. 24

1 Hochbauten haben gegenüber dem im Zonenplan ausgeschiedenen Hochwald in der Regel einen Abstand von 20 m gegenüber Laubgehölzen einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldarealgrenze, in andern Fällen ab Stockgrenze zu messen.

2 Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 5 m, ausserhalb der Bauzonen von 15 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.

3 Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien, die im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden.

2.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Verkehrssicherheit, Zu- und Ausfahrten — Art. 25

1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Verkehrsabwicklung darf weder durch unzweckmässige Einfahrten noch durch Mauern, Pflanzen, Einfriedungen oder andere Anlagen behindert werden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.

2 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf Verkehrsanlagen müssen mindestens 5 m vom Strassenrand entfernt sein. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Abstand entsprechend zu vergrössern.

3 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Zwischen dem Strassenrand und dem Beginn der Neigung darf die Neigung auf einer Länge von 3.5 m maximal 8% betragen.

4 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

5 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

6 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge — Art. 26

1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten. Bei mehr als 8 Pflichtparkplätzen muss die Hälfte der Parkplätze unterirdisch oder innerhalb der Gebäude erstellt werden.

2 Es sind bereitzustellen bei

	Fahrverbotsbereich	ohne Fahrverbot
Wohnbauten	generell pro Wohnung 1 Platz pro 120 m2 Bruttogeschossfläche, darüber 2	
Verkaufslokale	1 Platz pro 50 m2 Ladenfläche	1 Platz pro 20 m2 Ladenfläche

Pensionen, Hotels	1 Platz pro 6 Fremdenbetten	1 Platz pro 3 Fremdenbetten
Restaurants	1 Platz pro 16 Sitzplätze	1 Platz pro 4 Sitzplätze

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze.

3 In der Dorfzone dürfen über die Pflichtparkplätze hinaus keine weiteren oberirdischen Aussenparkplätze erstellt werden. Die Baubehörde kann ferner in besonderen Fällen in allen Zonen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

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

5 Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremden Boden nicht möglich ist der Grundeigentümer zur Leistung oder Sicherstellung von Beiträgen für den Bau und Unterhalt solcher Anlagen auf öffentlichem Grund verpflichtet. Die Gemeinde erlässt hiefür eine Verordnung.

Werkleitungen Art. 27

1 Die Gemeinde erstellt und betreibt eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasseranlage. Der Ausbau der öffentlichen Anlagen erfolgt nach Massgabe der von der Gemeindeversammlung bewilligten Kredite.

2 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Anlage öffentlicher Leitungen, Schächte, Hydranten etc. auf ihrem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

3 Aendern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückeigentümers z.B. bei Ueberbauung, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen. Diese Pflicht kann bei Erstellung der Leitung durch eine entsprechende Entschädigung wegbedungen werden. Das öffentlich-rechtliche Durchleitungsrecht ist im Grundbuch anzumerken.

4 Private Werkleitungen sind nach den Vorschriften der Gemeinde zu erstellen. Diese bestimmt den Anschlusspunkt, die Führung und Dimensionierung der Leitung und die Lage des Wassermessers. Die Kosten für Erstellung, Unterhalt und Reinigung der Anschlussleitung gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Wird im Bereich einer privaten Zuleitung eine öffentliche Leitung erstellt, so kann der Grundeigentümer verpflichtet werden, sein Haus an diese anzuschliessen.

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

6 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, andern Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.

2.4 Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen Art. 28

1 Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. Bei öffentlichen Bauten und Anlagen sowie bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr ist auf die Bedürfnisse behinderter und gebrechlicher Personen Rücksicht zu nehmen.

2 Alle gemäss Art. 16 bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten schweizerischen Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen. Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmungen der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan, rsp. dem Zonenschema oder den Zonenvorschriften ersichtlich.

3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.

4 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen einwandfrei belüftet und isoliert sein. Jede Wohnung ist mit eigener Küche und eigenem Abort zu versehen.

5 Betriebe und Anlagen deren Auswirkungen eine Gefahr für Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen, die die Sauberkeit der Luft oder des Wassers gefährden oder die Ruhe in den Wohngebieten stören würden, sind nicht zulässig.

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

Emissionen Art. 29

1 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Bauten und Anlagen unterschieden.

a) Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.

b) Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.

c) Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

3 Die Belastungsgrenzwerte der Lärmempflindlichkeitsstufen sind in der eidg. Lärmschutzgesetzgebung festgelegt.

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

5 Die Baubehörde kann zusätzlich den Betrieb mechanischer Anlagen (wie Maschinen, Heubelüfter usw.) von 21'30 bis 07'00 Uhr untersagen, oder die nötigen Vorkehren zur Verminderung der Emissionen verlangen.

Unverschmutztes Abwasser und Schnee — Art. 30

1 Unverschmutztes Abwasser ist, wenn möglich getrennt von Schmutzwasser, ins Entwässerungssystem einzuleiten oder auf dem Grundstück versickern zu lassen. Es darf weder auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze noch ohne Bewilligung der Eigentümer auf benachbarte Grundstücke abgeleitet werden.

2 Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen. Es ist untersagt, Schnee auf öffentlichen oder an ungeeigneten Stellen auf privatem Grund zu deponieren.

3 Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleibt er untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten des Eigentümers durch Dritte ausführen.

Bauarbeiten — Art. 31

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

2 In der Zeit von 19'00 bis 07'00 Uhr und von 12'00 bis 13'00 Uhr ist jegliche Störung durch Bauarbeiten untersagt. Bei Bauarbeiten, die erhebliche Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten. An Sonn- und ortsüblichen Feiertagen sind sämtliche Bauarbeiten untersagt.

3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist verboten.

4 Durch Bauarbeiten verschmutzte Strassen sind zu reinigen.

Unterhalt Art. 32

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

2 Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend oder wird eine geschützte oder erhaltenswerte Baute dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf Kosten des Eigentümers ausführen.

3 Diese Bestimmungen gelten sinngemäss für alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen gemäss Art. 16, insbesondere auch für Gartenanlagen.

2.5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes Art. 33

1 Bei der Nutzung des öffentlichen Grundes ist den üblichen Massstäben über die Sorgfalts- und Widerherstellungspflicht Rechnung zu tragen.

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

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

4 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und

keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke/Duldungspflicht Art. 34

1 Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen-und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffent-liche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privat-bauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

3 Zonen

3.1 Allgemeines

Zoneneinteilung Art. 35

1 Die Zonenpläne 1:2'000 und 1:10'000 teilen das Gemeindegebiet ein in:

a) Zonen der Grundnutzung

- Bauzonen:
  . Dorfzone D
  . Kernzone K
  . Wohnzonen W1 - W3
  . Gemischte Zonen WG2 und WG3
  . Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
  . Touristikzone T (nicht rechtskräftig)

- Weitere Zonen
  Freihaltezone F (rsp. Grünzone gemäss Bezeichnung im Zonenplan)
  . Forstwirtschaftszonen W und A
  . Landwirtschaftszone LW

- Zone für Verkehr (siehe Art. 12, Abs. 4)

- Uebriges Gemeindegebiet UeG

b) Zonen überlagerter Nutzung

- Landschaftsschutzzone
- Gefahrenzone GF
- Grund- und Quellwasserschutzzone GS
- Ski- und Skiabfahrtszone S

2 Für die Abgrenzung der Bauzonen ist der Zonenplan 1:2'000 massgebend.

Beschränkung der Zweitwohnungen für Ortsfremde
in der Dorfzone Art. 36

1 In der Dorfzone kann durch Vorschriften bezüglich Mindestgrösse und durch eine Beschränkung des Zweitwohnungsbaus die Möglichkeit zur Erstellung von Bauten für die einheimische Bevölkerung sowie zur Erhaltung der bestehenden traditionellen Bausubstanz gefördert werden.

2 Zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus kann die Gemeinde ein Gesetz mit Vorschriften über Masse, Anteile und Nutzung von Zweitwohnungen erlassen. Das Gesetz ist von der Gemeindeversammlung zu beschliessen und von der Regierung des Kantons Graubünden zu genehmigen.

3 Erweisen sich solche gesetzlichen Vorschriften als untauglich, können sie durch Beschluss der Einwohnerversammlung aufgehoben werden.

3.2 Bauzonen

Dorfzone D Art. 37

1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

2 In der Dorfzone soll die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise erhalten und ergänzt werden. Alle Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Materialwahl, Fassade und Farbe der in diesem Dorfteil vorherrschenden Bauweise einzuordnen. Die Baubehörde überprüft Baugesuche aufgrund der Gestaltungsrichtlinien im Anhang und verfügt allfällige Auflagen.

3 Werden an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut, dürfen die Gebäude- und Firsthöhen der benachbarten Bauten nicht um mehr als 1 m überschritten werden. In andern Fällen gelten die Gebäude- und Firsthöhen gemäss Zonenschema.

4 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.

Kernzone K Art. 38

1 Die Kernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.

2 Im Interesse einer zweckmässigen Gestaltung kann der Gemeindevorstand über Teilgebiete ein Ueberbauungsrichtmodell anfordern. Er kann für Hotelbauten Auflagen über Grün- und Spielflächen verfügen.

3 Anlagen für Anlieferung und Parkierung sollen gemeinschaftlich erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.

Wohnzone W3 Art. 39

1 Die Wohnzone W3 ist für die Erstellung von Wohnbauten sowie Bauten des Gastgewerbes bestimmt.

2 Für Hotelbauten kann die Baubehörde Auflagen über Grün- und Spielflächen verfügen.

Wohnzonen W1/W2 Art. 40

1 Die Wohnzonen W1 und W2 sind für die Erstellung von Wohnbauten und nicht störende Betriebe bestimmt.

2 In den im Zonenplan als Teilgebiet mit besonderen Vorschriften bezeichneten Gebieten, muss jedes Baugesuch gemäss Art. 19, Abs. 4, geprüft werden. Die Baubehörde legt die notwendigen Auflagen im Rahmen des Baubewilligungverfahrens fest. Ein einfaches Modell des Neubauvorhabens und der bestehenden benachbarten Gebäude als Beilage zum Baugesuch ist zwingend.

Einheimischenbauzone WE Art. 40bis

1 Die Einheimischenbauzone ist für die Erstellung von Wohnbauten und nicht störende Betriebe für die ortsansässige Bevölkerung bestimmt.

2 Der Verkauf und die Nutzung von Parzellen in der Einheimischenbauzone richtet sich nach einem von der Gemeindeversammlung zu beschliessenden Verkaufsreglement.

Gemischte Zone WG2/WG3 Art. 41

1 In der gemischten Zone sind Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe (keine Gastgewerbebetriebe) zulässig. Diese Zone ist speziell auch geeignet für Lagerplätze im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben.

2 Für Gewerbebetriebe kann die Ausnützung um 40% der zulässigen AZ gemäss Art. 52 erhöht werden. Der Anteil der Wohnbauten darf die

zonengemässe Ausnützung jedoch nie überschreiten. Die mit dem Ausnützungsbonus realisierten gewerblichen Bauteile sind im Grundbuch anzumerken.

3 Gegenüber angrenzenden Zonen kann die Baubehörde eine sichthemmende Bepflanzung vorschreiben.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA Art. 42

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Touristikzone T Art. 43

(gemäss Regierungsbeschluss Nr. 1781 vom 07.07.92 von der Genehmigung vorläufig ausgenommen)

3.2 Weitere Zonen der Grundnutzung

Landwirtschaftszone LW Art. 44

1 Die Landwirtschaftszone LW umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.

2 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig.

3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten. Sie haben den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu genügen (mässig störende Betriebe).

Forstwirtschaftszone W/A Art. 45

1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.

2 Die Nutzung richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Freihaltezone F
(rsp. Grünzone gemäss Bezeichnung im Zonenplan) Art. 46

1 Bei der Grünzone F im Zonenplan handelt es sich nicht um eine Grünzone im Sinn von Art. 28 des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

2 Diese Zone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind. Unterhalt und an- gemessene Erweiterung von bestehenden Bauten sind zulässig.

3 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.

4 Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

Übriges Gemeindegebiet UeG Art. 47

1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

2 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

3 Bauliche Massnahmen sind nur im Rahmen des eidgenössichen und kantonalen Rechts zulässig.

3.4 Zonen überlagerter Nutzung

Landschaftsschutzzone LS Art. 48

1 Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaft-

steile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie Umgebung von Siedlungen, See- und Flussufer, Aussichtslagen und Baumbestände vor der Zerstörung und Verbauung.

2 Wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere bauliche Vorkehren, die dem Zonenzweck langfristig entgegenstehen, kann die Baubehörde unter angemessener Berücksichtigung der weiteren Bedürfnisse verbieten. Neue Strassen und Wege sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen ist.

3 Neue Hochbauten sind untersagt. Bestehende Bauten dürfen erneuert und angemessen erweitert werden sofern die Einfügung in die Landschaft gewährleistet ist.

Ski- und Skiabfahrtszone S — Art. 49

1 Diese Zonen sind vom Zweck her identisch und umfassen das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, insbesondere die Beschneinungszonen, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege u.ä. soweit die allgemeinen Interessen des Wintersportortes es als wünschbar erscheinen lassen.

2 In diesen Zonen steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich von Skipisten sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.

3 In den Beschneinungszonen sowie nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplanes und unter Vorbehalt der erforderlichen kantonalen Bewilligung ist es zulässig, die Skipisten mechanisch zu beschneien und die hiefür notwendigen Bauten und Anlagen zu erstellen. Die Beschneiung darf nur auf gefrorenem Boden erfolgen. Die notwendigen Bauten und Anlagen haben sich, sofern sie nicht unterirdisch verlegt sind, in das Landschaftbild einzufügen. Hydrantenanlagen für Zapfstellen sind nach Saisonschluss zu entfernen.

4 Das Schutzwaldareal darf auserhalb der markierten Pisten nicht befahren werden.

5 Über Grundstücke innerhalb der Ski- und Skiabfahrtszone kann die Gemeinde das Enteignungsverfahren einleiten. Der Gemeindevorstand ist ermächtigt, die zur Sicherung von Skiabfahrten und Uebungsgeländen erforderlichen Verträge abzuschliessen.

6 Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb dieser Zonen entstehen, werden von der Gemeinde vergütet. Das Verfahren für die Feststellung von Ertraugsausfällen wird in einem besonderen Reglement geregelt.

7 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersport-

geländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.

Grundwasser- und Quellschutzzone GS Art. 50

1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Grundwasser- und Quellfassungen und ihre Umgebung.

2 Der Gemeindevorstad erlässt nach Bedarf für jede Wasserfassung der Trinkwasserversorgung einen besonderen Schutzzonenplan mit den Zonen S1 (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) und mit dem zugehörigen Schutzzonenreglement. Diese Pläne werden durch die Regierung genehmigt. Die Zugehörigkeit einer Parzelle zu einer dieser Schutzzonen ist im Grundbuch anzumerken.

3 Die in der Grundwasser- und Quellschutzzone geltenden Nutzungsbeschränkungen richten sich grundsätzlich nach den besonderen Schutzzonenplänen und den zugehörigen Reglementen.

Gefahrenzone GF Art. 51

1 Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.

2 In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.

3 In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

4 In den Gebieten ohne Gefahrenzonenausscheidung (Gefahrenzone III) sind mögliche Gefahren noch nicht festgestellt. Vor der Behandlung eines Baugesuches muss der Gemeindevorstand das zuständige Kreisforstamt mit der Abklärung der örtlichen Gefahrensituation beauftragen.

3.5 Zonenordnung

Zonenschema Art. 52

1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richtet sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.

2 Das Zonenschema bestimmt ferner für jede Bauzone den zulässigen Emissionsgrad von Bauten und Anlagen.

3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer, die Grenzabstände und die Emissionsbeschränkungen in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

4 Bei Verdichtungen im überbauten Gebiet, insbesondere bei An-, Auf- und Neubauten ist die Erfüllung der gestalterischen Belange mittels eines Modells des Bauvorhabens und der umliegenden Bauten nachzuweisen. Die Baubehörde zieht in der Regel den Bauberater bei. Betreffen solche Projekte eine Fläche von mehr als 2'500 m2, ist ein Quartiergestaltungsplan zu erarbeiten.

Zonen	**D**	**K**	**W3**	**W2**	**W1**	**WG3**	**WG2**	**ZöBA**	**WE**
Ausnützungsziffer [1] (Art. 54)	0.8	0.7	0.7	0.6	0.45	0.5	0.4	-	0.5
Grosser Grenzabstand [m] (Art. 59)	4.0	6.0	6.0	5.0	5.0	6.0	5.0	4.0	5.0
Kleiner Grenzabstand [m] (Art. 59)	2.5	4.0	4.0	3.0	3.0	4.0	3.0	2.5	3.0
Gebäudehöhe [2] [m] (Art. 56)	9.0	8.1	8.1	5.5	5.1	8.1	5.4	-	5.5
Firsthöhe [2] [m] (Art. 56)	12.0	11.0	11.0	8.5	7.5	11.0	8.0	-	8.5
Gebäudegrundfläche [2] [m^2] (Art. 58)	220	200	190	170	160	190 [3]	170 [3]	-	160
Emissionen (Art. 29)	b	b	a	a	a	b	b	b	a
Empfindlichkeitsstufen [4]	III	III	II	II	II	III	III	III	II

[1] zu beachten sind insbesondere auch Art. 28, Abs. 4 und 5
[2] ausgenommen sind landwirtschaftliche Oekonomiegebäude
[3] ausgenommen sind Gewerbebauten deren Betrieb eine grössere Grundfläche bedingen
[4] gemäss eidg. Lärmschutzverordnung

Nutzungsetappen Art. 52bis

1 Die Bauzonen werden im Interesse einer geordneten Entwicklung des Ortes in zwei Nutzungsetappen unterteilt.

2 Baubewilligungen werden nur für Bauvorhaben in der ersten Nutzungsetappe erteilt.

3 Bauzonen der zweiten Nutzungsetappe werden von der Gemeinde in die erste Etappe umgeteilt, wenn ein entsprechender Bedarf vorliegt.

4 Die Umetappierung bedarf der Genehmigung durch die Regierung.

Bauweise Art. 53

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

2 Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der zulässigen Gebäudelänge erlaubt, sofern die einzelnen Gebäude eindeutig erkennbar sind (eigenes Dach, Versatz um mindestens 2/3 der Gebäudetiefe) und je Baukörper alle Vorschriften eingehalten sind.

3 Die geschlossene Bauweise und Sonderbauweisen sind nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zulässig.

Ausnützungsziffer Art. 54

1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

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

Die maximal zulässigen AZ sind im Zonenschema festgelegt.

2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.

3 Im Dachgeschoss sowie in Galerien u. Ä. sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung (vorbehalten Abs. 4) anzurechnen, die mehr als 1.60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen.

4 Nicht angerechnet werden:

1. Zu Wohnungen gehörende Kellerräume, Heiz-, Kohlen-, Tank- oder Maschinenräume

2. Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.

3. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.

4. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen

5. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

6. Bei Hotelbauten sowie bei grundbuchlicher Sicherstellung (Anmerkung): Ski- und Sporträume, Sauna

5 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

Nutzungsübertragung und Parzellierung Art. 55

1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine öffentlichen Interessen oder Planungsmassnahmen entgegenstehen.

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

3 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Bereits beanspruchte Nutzungen und Nutzungsübertragungen müssen im Grundbuch angemerkt werden.

Gebäude- und Firsthöhe Art. 56

1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Das Mass der grössten Hauptgebäudeecke darf jedoch um maximal 1.5 m von der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Zonenschema, Art. 52, abweichen. Bei talseitigen Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen.

2 Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen.

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

4 Zusätzliche Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garagezufahrten und Hauseingänge sind gestattet, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten und bei der Hauptfassade höchstens die halbe Länge abgetragen wird. Wird mehr abgegraben, so wird die Gebäudehöhe und Fristhöhe vom neuen Geländeverlauf aus gemessen.

Gebäudelänge Art. 57

1 Von allen möglichen Rechtecken die einen Gebäudegrundriss umgrenzen können, ist das Rechteck mit den kürzesten Seiten zu wählen. Als Gebäudelänge gilt die längere Seite dieses Rechtecks.

2 Die Gebäudelänge darf maximal 22 m betragen, wobei ab einer Länge von 18 m eine Staffelung der Fassade um die Mehrlänge vorgeschrieben ist.

3 Für die Ermittlung der Gebäudelänge müssen eingeschossige An- und Nebenbauten gemäss Art. 59, Abs. 3 nicht mitberechnet werden.

Gebäudegrundfläche Art. 58

1 Als Gebäudegrundfläche gilt die senkrechte Projektionsfläche aller oberirdischen Gebäudeteile mit anrechenbarer Bruttoge-

schossfläche, inklusive Aussenwänden bis zu einer Wandstärke von 30 cm.

Grenz- und Gebäudeabstand Art. 59

1 Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze.

2 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Wohnräume massgebend. Lässt sich daraus die Hauptfassade nicht ermitteln, so ist die Stellung der Nachbargebäude sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. Im Zweifelsfalle entscheidet der Gemeindevorstand.

3 Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten mit maximal 40 m2 Geschossfläche, max. Gebäudehöhe = 3 m, max. Firsthöhe = 4.5 m, die bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m. Bei einheitlicher Gestaltung ist das Zusammenbauen von zwei Nebenbauten über die Grenze im gegenseitigen Einverständnis gestattet.

4 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

5 Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

6 Gegenüber bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken muss nur der Grenzabstand eingehalten werden, sofern dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen. Andernfalls ist der Gemeindevorstand ermächtigt, eine Vergrösserung des Gebäudeabstandes bis auf das baugesetzliche Mass zu verlangen.

7 Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen, allseitig offene Hauseingänge usw. dürfen in den

- kleinen Grenzabstand hineinragen mit 1.0 m in der Dorfzone, und 1.5 m in den übrigen Zonen, sofern die Länge der auskragenden Teile höchstens die Hälfte der Fassadenlänge einnimmt;

- grossen Grenzabstand hineinragen mit maximal 2 m in allen Zonen und ohne Beschränkung der Länge.

8 Unterirdische Bauten dürfen gegenüber Grenzen wo sie nach Aussen nicht in Erscheinung treten bis 0.5 m an die Grenze gestellt werden.

9 Neue Düngereinrichtungen dürfen mit weniger als 4.0 m Abstand vom benachbarten Gebäude oder weniger als 2.5 m von der Grenze

des benachbarten Grundstücks nur mit Bewilligung des Nachbarn erstellt werden. Bestehende Düngereinrichtungen müssen diese Vorschriften nicht erfüllen und dürfen unterhalten werden.

4 Gestaltung

Baugestaltungslinien Art. 60

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

2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten sowie eventuell die Höhe einzelner Bauten.

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

Nutzungsverlegung Art. 61

1 Nutzungsverlegungen dienen der Schaffung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen. Die überbaubaren Flächen (Baustandorte) und die freizuhaltenden Flächen werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.

2 Flächen ausserhalb der bezeichneten Baustandorte dürfen nicht überbaut werden, sind jedoch bei der Berechnung der Ausnützungsziffer anzurechnen.

3 Die Durchführung der Nutzungsverlegung erfolgt im Quartierplanverfahren. Erweist sich zur Durchführung eine Baulandumlegung als erforderlich, sind der zu überbauende Boden und die Freiflächen im Verhältnis des eingeworfenen Landes anteilmässig auf die Grundeigentümer aufzuteilen. Nach Möglichkeit sind die überbaubaren und die freizuhaltenden Flächen je in einer Parzelle zusammenzufassen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung des Bodens besteht indessen nicht.

5 Erschliessung

5.1 Allgemeines

Grund- und Groberschliessung Art. 62

1 Die Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.

2 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Kehrichtbeseitigungsanlagen sowie die Transportanlagen bis

zu den Anlagen der Groberschliessung.

3 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Telekommunikation.

4 Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Land- und Forstwirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie die touristischen Transportanlagen.

5 Für die Ausgestaltung und Benützung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.

Feinerschliessung Art. 63

1 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Energieversorgungsanlagen, Anlagen für die Bereitstellung von Kehricht und dgl.

2 Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundeigentümern dienen, werden in der Regel im Quartierplanverfahren festgelegt.

3 Für die Ausgestaltung und Benützung der Anlagen der Feinerschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

Erschliessungsetappen Art. 64

1 Grund- und Groberschliessung werden im Interesse einer haushälterischen Verwendung der verfügbaren Mittel in zwei Erschliessungsetappen unterteilt.

2 Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.

3 Die Grundeigentümer haben an die Erschliessungskosten die gesetzlich vorgeschriebenen Beiträge zu leisten. Die Gemeinde kann für eine beschränkte Zeitdauer und gegen Verzinsung eine Vorfinanzierung durch die Bauinteressenten velangen.

4 Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht. Sie sind ausserdem zu erstellen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Die Baubehörde kann in diesem Fall die Erschliessung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlage in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

5.2 Projektierung, Ausführung und Unterhalt

Baulinien, Niveaulinien — Art. 65

1 Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.

2 Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.

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

4 Niveaulinien orientieren über die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Generelle Projekte und Bauprojekte — Art. 66

1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.

2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbeseitigung (GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energie versorgung und der Abfallbeseitigung.

3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

Verfahren — Art. 67

1 Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

2 Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid dem Einsprecher schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.

3 Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

Ausführung und Unterhalt

a) Öffentliche Erschliessungsanlagen Art. 68

1 Die Ausführung und der Unterhalt der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind Sache der Gemeinde. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt und unterhalten, wenn diese einer grössern Anzahl von Grundeigentümern dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen. Im Rahmen von Quartierplänen erstellte öffentliche Anlagen können nach Abschluss des Verfahrens entschädigungslos von der Gemeinde übernommen werden.

2 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.

3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

b) Private Erschliessungsanlagen Art. 69

1 Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich der Schneeräumung sind Sache der Grundeigentümer. Bei Anlagen die im Rahmen von Quartierplänen erstellt werden, überwacht die Gemeinde die sachgerechte Ausführung. Die Rechte und Pflichten an diesen Anlagen sind im Verfahren zu regeln.

2 Die Gemeinde kann durch Beschluss der Baubehörde den Unterhalt privater Erschliessungsanlagen, insbesondere die Schneeräumung auf Privatstrassen vertraglich gegen Ersatz der Kosten übernehmen.

3 Die Baubehörde hat auf Antrag des Eigentümers private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

5.3 Finanzierung

Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen Art. 70

1 Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.

2 Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für alle Verkehrsanlagen

sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung), soweit den Grundeigentümern aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

3 Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung).

4 Benützungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Kosten der Gemeinde für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung.

5 Die Bemessung und Erhebung der Beiträge erfolgt aufgrund eines von der Gemeindeversammlung zu erlassenden Reglementes über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen.

IV Quartierplanung

1 Zweck und Inhalt

Quartierplan Art. 71

1 Der Quartierplan regelt die Gestaltung, die Erschliessung und in der Regel die Parzellierungsverhältnisse eines umgrenzten Teils des Siedlungsgebietes im Hinblick auf die Ueberbaubarkeit, die Sanierung und die haushälterische Nutzung des Bodens. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.

2 In begründeten Fällen, insbesondere zur zweckmässigen Erschliessung oder zur Nutzungsentflechtung kann auch Land ausserhalb der Bauzone in ein Quartierplanverfahren miteinbezogen werden (Eine Veränderung der Bauzonengrenze im Rahmen des Verfahrens ist ausgeschlossen).

3 Eine Quartierplanung ist durchzuführen, wenn im Generellen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan für ein Gebiet die Quartierplanpflicht vorgeschrieben ist, wenn Planung und Bau von Erschliessungsanlagen dies erfordert oder wenn infolge eines Bauvorhabens die Möglichkeit besteht, dass für angrenzende Grundstücke die Voraussetzungen gemäss Art. 18 und 19 (Baureife, Gestaltung und Einordnung) nicht mehr oder nur noch mit Einschränkung geschaffen werden könnten.

Quartierplanbestimmungen Art. 72

1 Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.

2 Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern.

3 Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

Quartiergestaltungsplan Art. 73

1 Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.

2 Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Er kann die zulässigen Baukuben, ihre Lage, Nutzung und Gestaltung festlegen. Er kann Angaben über die Ausstattung des Quartiers, die Umgebungsgestaltung, die Nutzung und eine allfällig Etappierung enthalten.

3 Die im Quartiergestaltungsplan vorgesehene Ueberbauung darf von der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung abweichen, sofern damit eine architektonisch und siedlungsplanerisch bessere Ueberbauungsmöglichkeit geschaffen wird. Folge Abweichungen sind möglich:

a) Gebäude und Grenzabstände, Gebäudelängen, Dachgestaltung und Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.

b) Für einzelne Bauten kann eine Mehrhöhe bis zu 2 m gestattet werden.

c) Die Ausnützung darf um maximal 10% erhöht werden.

d) Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen innerhalb des Gestaltungsgebietes sind ohne Einschränkungen zulässig.

4 Die Baubehörde überprüft, dass benachbarte Grundstücke durch den Gestaltungsplan nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonengemässe Ueberbauung und entscheidet unter Berücksichtigung der ästhetischen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung von Fall zu Fall über die Zulässigkeit der vorgesehenen Abweichungen.

5 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Planungsperimeters sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

Quartiererschliessungsplan Art. 74

1 Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.

2 Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie

Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist

3 Der für Erschliessungsanlagen benötigte Boden ist durch die Landumlegung auszuscheiden. Von allen Grundstücken denen ein Nutzen aus den neuen Erschliessungsanlagen erwächst ist ein entsprechender Flächenanteil unentgeldlich in Abzug zu bringen.

4 Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

Landumlegung und Grenzbereinigung Art. 75

1 Die Landumlegung und Grenzbereinigung dient zur Schaffung wohlgeformter und überbaubarer Grundstücke im Quartierplangebiet. Sie schafft die Voraussetzung für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes und dient der Nutzungsentflechtung.

2 Die Landumlegung kann von der Behörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte der Fläche des Umlegungsgebietes gehört.

3 Zum Schutz der Landumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Landumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

4 Die Grenzbereinigung richtet sich nach Art. 44 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden.

5 Die Landumlegung wird als reine Baulandumlegung gemäss Art. 41 bis 43 des kantonalen Raumplanungsgesetzes oder als Gesamtumlegung gemäss Art. 31 bis 39 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden durchgeführt.

Bereinigung von Rechten, Vormerkungen
und Anmerkungen Art. 76

1 Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.

2 Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zuge-

wiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

2 Quartierplanverfahren

Einleitung Art. 77

1 Die Quartierplanung wird durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.

2 Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Erstellung Art. 78

1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten (amtlicher Quartierplan). Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, Wünsche und Stellungnahmen anzubringen.

2 Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den beteiligten Grundeigentümern überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will (privater Quartierplan). Für die Erstellung eines Quartiergestaltungplanes im privaten Verfahren ist ein Beizugsgebiet von mindestens 6'000 m2 erforderlich. Der private Quartierplan ist von allen Betroffenen unterzeichnet der Baubehörde einzureichen. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.

3 Die Baubehörde kann Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.

Öffentliche Auflage, Einsprache Art. 79

1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerkter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

2 Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde

schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Einspracheberechtigt sind beim amtlichen Quartierplan die unmittelbar betroffenen Grundeigentümer und generell wer sich auf ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse berufen kann. Die Baubehörde entscheidet über die Einsprachen.

3 Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Erlass Art. 80

1 Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens entscheidet die Baubehörde über den Erlass des Quartierplanes.

2 Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen, schriftlich mitzuteilen.

3 Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.

4 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken und sorgt für den grundbuchlichen Vollzug.

Aufhebung oder Abänderung Art. 81

1 Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.

2 Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.

3 Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

3 Finanzierung

Planungskosten Art. 82

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

2 Die Planungskosten sind in der Regel nach Massgabe des Zuteilungswertes unter Berücksichtigung des Vorteilsprinzipes auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten.

3 Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.

Erschliessungskosten Art. 83

1 Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Grundeigentümer hinausgeht.

2 Der Kostenverteiler ist nach den Grundsätzen der Grundeigentümerbeitragsordnung der Gemeinde aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.

3 Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu

Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.

Quartierausstattungskosten Art. 84

1 Die Kosten der Quartierausstattung trägt in der Regel die Gemeinde.

2 Dienen Bauten und Anlagen der Quartierausstattung vorwiegend den Interessen der beteiligten Grundeigentümer, können sie zur Leistung eines ihrem Sondervorteil entsprechenden Kostenbeitrages verpflichtet werden. Dient die Ausstattung ausschliesslich den Quartierplanbeteiligten, können ihnen alle Kosten überbunden werden. Der Kostenanteil jedes Grundeigentümers ist im Kostenverteiler festzulegen.

V Baubewilligungsverfahren

Baugesuch Art. 85

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

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeab-stände, versicherte Höhenbezugspunkte;

2. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;

3. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständi-gen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussenwände, Zweckbestimmung der Räume, Boden- und Fensterflächen;

4. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;

5. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;

6. separate und detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze;

7. Grundbuchauszug und allfällige Vereinbarungen mit Anstössern

8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;

9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung, approximative Baukosten usw.;

10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;

11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;

12. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;

13. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;

14. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;

15. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;

16. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;

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

2 Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

3 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

4 Vor dem Abbruch von Gebäuden, Mauern und Zäunen im Grenzbereich, muss der Bauherr mit den anstossenden Eigentümern die Abstände gegenüber Fixpunkten einmessen. Die Messresultate sind gegenseitig zu bestätigen und jedem Anstösser ist eine Kopie davon auszuhändigen.

Baugespann Art. 86

1 Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

2 Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.

3 Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Falle ist es wenigstens 30 Tage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Vorprüfung, Publikation und Einsprachen Art. 87

1 Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.

2 Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch publiziert wird.

3 Anschliessend ist das Bauvorhaben unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekannt zu machen und während der Einsprachefrist von 20 Tagen seit Publikation öffentlich aufzulegen.

4 Einsprachen sind schriftlich und begründet beim Gemeindevorstand zu erheben. Privatrechtliche Einsprachen werden auf dem Zivilweg verwiesen. Von der Einsprache ist dem Gesuchsteller unter Fristansetzung für eine allfällige Vernehmlassung Kenntnis zu geben.

5 Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.

Baubescheid Art. 88

1 Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.

2 Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

3 Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Der Baubescheid ist spätestens innert 2 Monaten nach Ablauf der Einsprachefrist mitzuteilen sofern nicht übergeordnete Gründe entgegenstehen.

4 Die Erteilung von Baubewilligungen kann solange verweigert werden, bis notwendige Grenzbereinigungen vorgenommen sind oder ein genehmigter Quartierplan vorliegt.

Vereinfachtes Verfahren Art. 89

1 Wenn die geplanten Bauarbeiten keine äusseren Veränderungen des Gebäudes oder seiner Zweckbestimmung mit sich bringen, ist die Profilierung und Publikation nicht notwendig.

Vorentscheid Art. 90

1 Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.

2 Der Vorentscheid gibt weder dem Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.

Baubeginn und Baufristen Art. 91

1 Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.

2 Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

3 Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Bauausführung, Änderungen Art. 92

1 Bauten und Anlagen sind genau nach den bewilligten Plänen auszuführen.

2 Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden. Sie beurteilt ob durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden können. In diesem Fall ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

3 Vor Beginn der Bauarbeiten sind die notwendigen Zufahrten zu erstellen.

Baukontrollen, Bauabnahme Art. 93

1 Die Baukommission übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.

2 Der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den zu kontrollierenden Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.

3 Der Bauherr ist verpflichtet der vom Gemeindevorstand bestimmten Amtsperson folgende Baustadien für Baukontrollen zu melden:

a) Erstellung des Schnurgerüstes vor Beginn der Maurerarbeiten

b) Vollendung des Rohbaues

c) Anschluss an die Wasserleitung (vor Eindeckung des Grabens)

d) Anschluss an die Kanalisation (vor Eindeckung des Grabens)

e) Fertigstellung feuerpolizeilich bewilligungspflichtiger Anlagen, bevor sie in Betrieb genommen werden

f) Bauvollendung

4 Nach der Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab. Bevor ein Gebäude nicht gefahrlos bewohnbar ist, darf es nicht bezogen werden.

Gebühren Art. 94

1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.

2 Auslagen für die Einholung von Fachgutachten und für Bauberatungen sowie allfällige Grundbuchkosten gehen grundsätzlich zu Lasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.

3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit Art. 95

1 Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen von Baubehörde und Baukommission, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen ist die Bauherrschaft verantwortlich.

2 Durch die Baubewilligung und die Ausübung der Kontrolle übernimmt weder die Gemeinde noch der Gemeindevorstand oder die von ihm mit der Ausübung der Baukontrolle betraute Amtsperson irgendwelche Haftung.

Eigentumsbeschränkung und Enteignung Art. 96

1 Beschränkungen des Grundeigentums begründen nach geltendem Recht einen Anspruch auf volle Entschädigung, wenn sie einer Enteignung gleichkommen.

2 Beträgt die zu leistende Entschädigung mehr als 2/3 des Wertes, der für das Grundstück im Falle der Enteignung bezahlt werden müsste, so kann der Grundeigentümer die Uebernahme des ganzen Grundstückes verlangen. Das gleiche Recht steht der Gemeinde zu, wenn sie gestützt auf dieses Gesetz eigentumsbeschränkende Massnahmen trifft.

3 Kann die Entschädigung nicht gütlich vereinbart werden, wird sie nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes festgelegt. Neben der Gemeinde kann auch der Grundeigentümer die Einleitung des Verfahrens verlangen.

4 Auf die Eigentumsbeschränkung oder Enteignung kann innert 2 Monaten seit rechtskräftiger Festlegung der Entschädigung verzichtet werden.

Strafbestimmungen Art. 97

1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.

2 Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für einen anderen begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

3 Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftli-

chen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes Art. 98

1 Der Gemeindevorstand hat die Ausführung von Bauten ohne Baubewilligung und von solchen, welche gegen die Baubewilligung verstossen, unverzüglich einstellen zu lassen. Die Weiterführung des Baues darf erst begonnen werden, wenn und so weit die Baubewilligung oder eine abgeänderte Baubewilligung rechtsgültig erteilt wird.

2 Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.

3 Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.

4 Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

Rechtsmittel Art. 99

1 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.

2 Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

3 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

Inkrafttreten und Gesetzessprache Art. 100

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

2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

3 Dieses Gesetz erscheint in romanischer und deutscher Sprache. Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte deutsche Fassung.

4 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben.

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 27. März 1992

Der Gemeindepräsident: Der Aktuar:

Renatus Casutt Luzi Antoni Darms

Genehmigt von der Regierung des Kantons Graubünden gemäss Beschluss vom 7. Juli 1992 (Protokoll Nr. 1781)

Im Namen der Regierung

Der Präsident: Der Kanzleidirektor:

Chr. Brändli Dr. C. Riesen

Ergänzung des Baugesetzes beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 12. April 1996

Der Gemeindepräsident Der Aktuar:

Renatus Casutt Claudia Cabrin

Genehmigt von der Regierung des Kantons Graubünden gemäss Beschluss vom 17. Juni 1997 (Protokoll Nr. 1333)

Der Präsident: Der Kanzleidirektor:

Dr. Maissen Dr. C. Riesen

Anhang

- Gestaltungsrichtlinien
- Skizzen zu den Bestimmungen der Zonenordnung

Gestaltungsrichtlinien

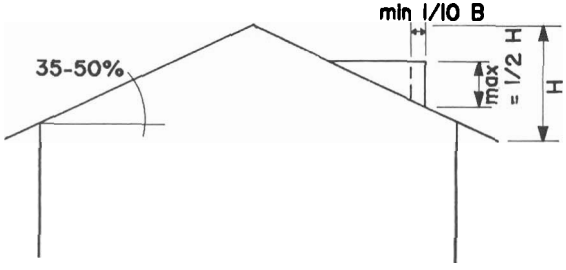
Stellung der Bauten:
Die Ausrichtung der Hauptfassaden und der Dachgestaltung hat auf die umgebenden Strukturen (Gebäude, Landschaft) Bezug zu nehmen.

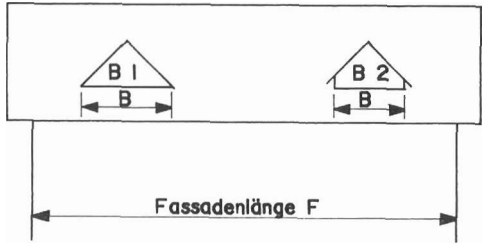
Fassadengestaltung:

- Mauerwerk ist in hellen Farben zu verputzen
- Holz als typisches Gestaltungselement der Region sollte vermehrt verwendet werden, insbesondere in der Nachbarschaft von Holzbauten
- Umfassungswände aus Holz oder Holzverkleidung sind in der Regel naturfarben oder in einer braunen matten Farbe zu halten
- Fensterläden sind in den ortsüblichen Farben zu streichen

Skizzen zu den Bestimmungen der Zonenordnung

Dachaufbauten (Art. 20)

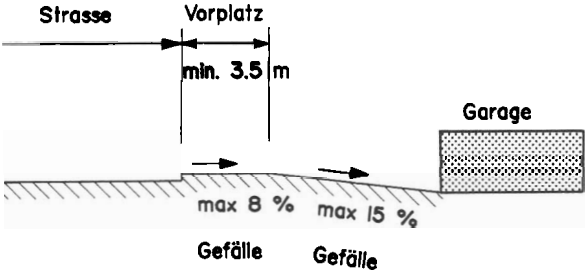


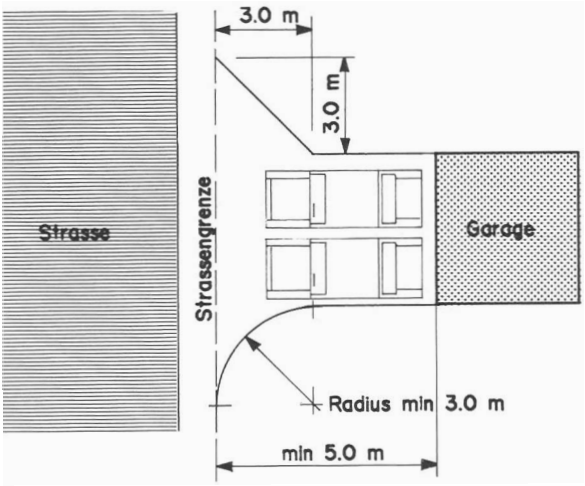


B max = 3.00 m

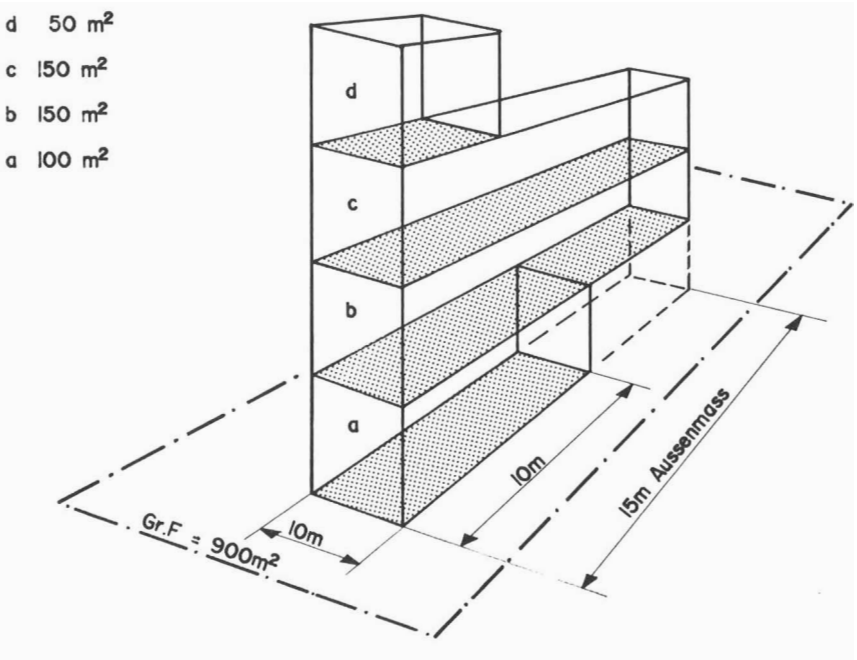
B 1 + B 2 +..... = max 1/3 F

Garagenausfahrten (Art. 25)





Berechnung der Ausnützungsziffer (AZ) (Art. 54).



BEISPIEL :

Ausnützungsziffer AZ max = 0.5

anrechenbare Grundstücksfläche Gr.F

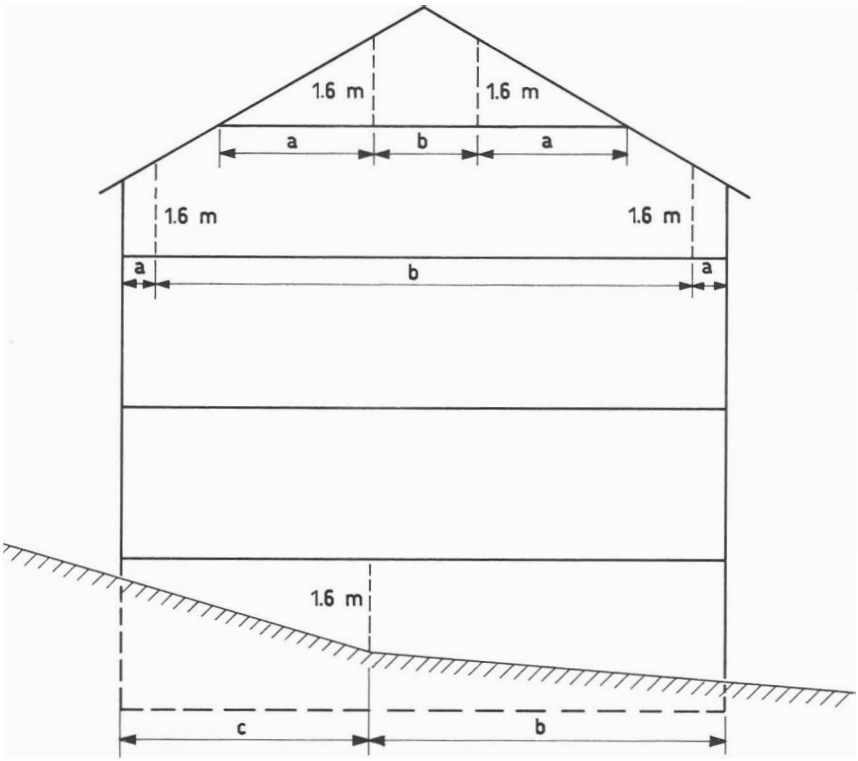
anrechenbare Geschossflächen Ge.F

Ge.F = a + b + c + d

a = Untergeschoss	100 m²
b = Erdgeschoss	150 m²
c = Obergeschoss	150 m²
d = Dachgeschoss	50 m²
Total Ge.F	450 m²

$$Az = \frac{Ge.F}{Gr.F} = \frac{450\ m^2}{900\ m^2} = \underline{0.5}$$

Ausnützungsziffer (Art. 54)

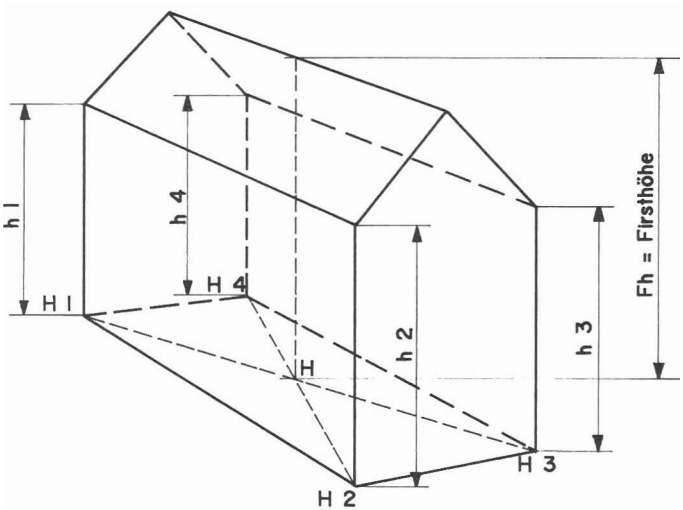


a : nicht zur Ausnützung zu zählende Flächen

b : zur Ausnützung zu zählen,unabhängig von der vorgesehenen Nutzung (sowohl Estrich,Keller wie Wohnräume)

c : zur Ausnützung zu zählen,falls anrechenbare BGF gemäss Art.54 (Wohn-,Schlaf-,Arbeitsräume usw.)

Gebäude- und Firsthöhen (Art. 56)

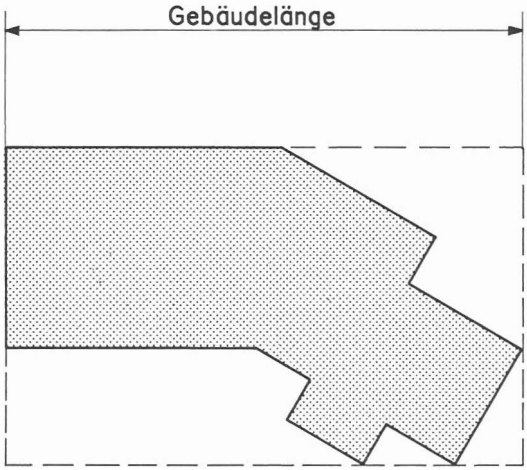


$$\text{Gebäudehöhe} = \frac{h\,1 + h\,2 + h\,3 + h\,4}{4}$$

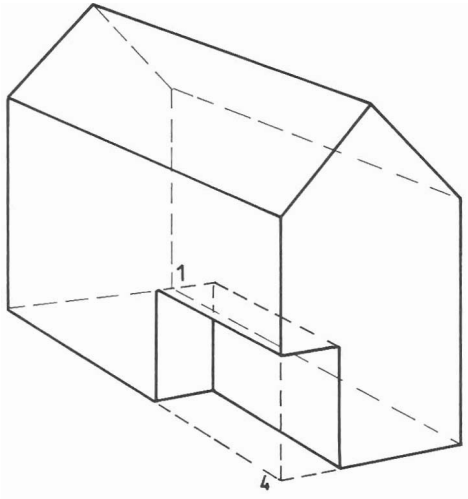
$$\text{Niveaupunkt } H = \frac{H\,1 + H\,2 + H\,3 + H\,4}{4}$$

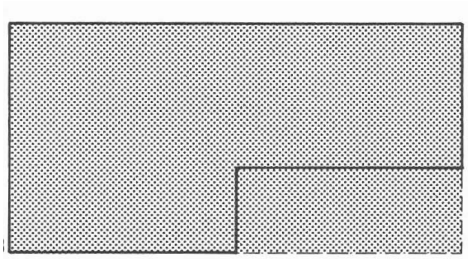
Höhe max = Gebäudehöhe + 1.50 m
= Firsthöhe + 1.50 m

Gebäudelängen (Art. 57)

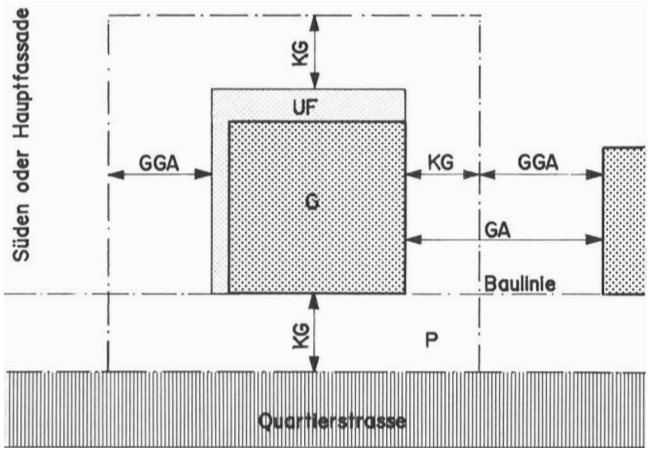


Gebäudegrundfläche (Art. 58)





Minimale Grenzabstände (Art. 59)



P = Parzellengrösse

G = Gebäude

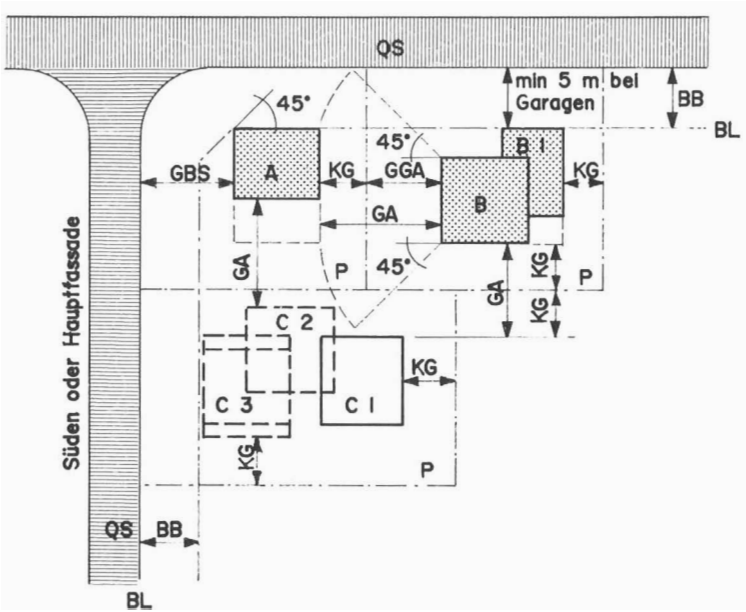
UF = Überbaubare Fläche (infolge Grenzabstand)

GGA = Grosser Grenzabstand

KG = Kleiner Grenzabstand

GA = Gebäudeabstand = Summe der massgebenden Grenzabstände

Minimale Gebäudeabstände (Art. 59)



P = Parzellengrösse

A = Gebäude A

B = Gebäude B

B I = Garage

C = Garage C

BL = Baulinie

QS = Quartierstrasse

BB = Baulinienbereich

GBS = Südlicher Bereich des Gebäudeabstandes

GGA = Grosser Grenzabstand

KG = Kleiner Grenzabstand

GA = Gebäudeabstand = Summe der massgebenden Grenzabstände

Gebäudestellung C

C 2 bedeutet Gebäudeabstände mit Näherbaurecht gegenüber A (Massgebend wirkt mit der Gebäudeabstand unter 45° von B)

C1,C3 mögliche Gebäudestellungen unter Einhaltung des Grenzabstandes

Bauzonen – Übersicht der Bauvorschriften

Bezeichnung der Zonen	Zonenvorschriften und spezielle Bestimmungen [1)]	Ausnützungs-ziffer AZ (Art.54)	Mittlere Gebäudehöhe (Art.56)	Mittlere Firs-höhe F_{mittel} höhe G_{mittel} (Art. 56)	Maximale Höhen G_{max} und (Art. 56)	Gebäude-grundflächen F_{max} (Art. 58)	Grosser Grenzabstand (Art. 59)	Kleiner Grenzabstand (Art. 59)	Emissionen (Art. 29) (Art. 59)
Dorfzone D (Art. 37)	Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. In der Dorfzone soll die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise erhalten und ergänzt werden. Alle Gebäude haben sich besonders in Stelung, Ausmass, Dachneigung, Materialwahl, Fassade und Farbe der in diesem Dorfteil vorherrschenden Bau-weise einzuordnen. Die Baubehörde überprüft Baugesuche aufgrund der Gestaltungsrichtlinen im Anhang und verfügt allfälige Auflagen. Werden an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut, dürfen die Gebäude- und Firsthöhen der benachbarten Bauten nicht um mehr als 1 m überschritten werden. In anderen Fällen gelten die Gebäude- und Firsthöhen gemäss Zonenschema. Speziell zu beachten ist Art. 36 Beschränkung der Zweitwohnungen für Ortsfremde in der Dorfzone. Wesentliche Veränderungen besthender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.	0.8	9.0 m	12.0 m	G_{mittel} + 1.5 m F_{mittel} + 1.5 m	220 m2	4 m	2.5 m	mässig störend
Kernzone K (Art. 38)	Die Kernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Im Interesse einer zweckmässigen Gestaltung kann der Gemeindevorstand über Teilgebiete ein Überbauungsrichtmodell anfordern. Er kann für Hotbelbauten Auflagen über Grün- und Spielflächen verfügen. Anlagen für Anlieferung und Parkierung sollen gemeinschaftlich erfolgen oder sind auf eine Gemeinschaftslösung auszurichten.	0.7	8.1 m	11.0 m	G_{mittel} + 1.5 m F_{mittel} + 1.5 m	200 m2	6 m	4 m	mässig störend
Wohnzone W3 (Art. 39)	Die Wohnzone 3 ist für die Erstellung von Wohnbauten sowie Bauten des Gastgewerbes bestimmt. Für Hotelbauten kann die Behörde Auflagen über Grün- und Spielflächen verfügen.	0.7	8.1 m	11.0 m	G_{mittel} + 1.5 m F_{mittel} + 1.5 m	190 m2	6 m	4 m	nicht störend
Wohnzone W2 (Art. 40)	Die Wohnzone 2 ist für die Erstellung von Wohnbauten und nicht störende Betriebe bestimmt. In den im Zonenplan als Teilgebiet mit besonderen Vorschriften bezeichneten Gebieten, muss jedes Baugesuch gemäss Art. 19 Abs. 4, geprüft werden. Die Baubehörde legt die notwendigen Auflagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest. Ein einfaches Modell des Neubauvorhabens und der bestehenden benachbarten Gebäude als Beilage zum Baugesuch ist zwingend.	0.6	5.5 m	8.5 m	G_{mittel} + 1.5 m F_{mittel} + 1.5 m	170 m2	5 m	3 m	nicht störend
Wohnzone W1 (Art. 40)	Es gelten dieselben Bestimmungen wie für die Wohnzone W2. Als Dacheindeckungen sind nur Steinplatten zulässig (siehe Art. 20 Abs. 5)	0.45	5.1 m	7.5 m	G_{mittel} + 1.5 m F_{mittel} + 1.5 m	160 m2	5 m	3 m	nicht störend
Gemischte Zone WG3 (Art. 41)	In der gemischten Zone sind Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe (keine Gastgewerbebetriebe) zulässig. Diese Zone ist speziell auch geeignet für Lagerplätze im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben. Für Gewerbebetriebe kann die Ausnützung um 40% der zulässigen AZ gemäss Art. 52 erhöht werden. Der Anteil der Wohnbauten darf die zonengemässe Ausnützung jeodch nie überschreiten. Die mit dem Ausnützungsbonus realisierten gewerblichen Bauteile sind im Grundbuch anzumerken. Gewerbebauten, die eine grössere Grundfläche bedingen, müssen die maximale Gebäudegrundfläche gemäss Art. 56 nicht einhalten. Gegenüber angrenzenden Zonen kannn die Baubehörde eine sichthemmende Bepflanzung vorschreiben.	0.5	8.1 m	11.0 m	G_{mittel} + 1.5 m F_{mittel} + 1.5 m	190 m2	6 m	4 m	mässig störend
Gemischte Zone WG2 (Art. 41)	Es gelten dieselben Bestimmungen wie für die gemischte Zone WG3.	0.4	5.4	8	G_{mittel} + 1.5 m F_{mittel} + 1.5 m	170 m2	5 m	3 m	mässig störend
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA (Art. 42)	Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.	frei	frei	Frei	Frei		4 m	2. M	mässig störend
T (Art. 43)	nicht rechtskräfitig								
Einheimischen-bauzone WE (Art. 40 bis)	Die Einheimischenbauzone ist für die Erstellung von Wohnbauten un nicht störende Betriebe für die ortsansässige Bevölkerung bestimmt. Der Verkauf und die Nutzung von Parzellen in der Einheimischenbauzone richtet sich nach einem von der Gemeindeversammlung zu beschliessenden Verkaufsreglement.	0.5	5.5	8.5	G_{mittel} + 1.5 m F_{mittel} + 1.5 m	160	5 m	3 m	nicht störend

[1)] Die Gebäude- und Firsthöhen sowie die maximalen Gebäudegrundflächen gelten nicht für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude. Für alle Zonen sind die Bestimmungen in Art. 6 (Hofstattrecht), in Art. 19 (Architektur, Gestaltung und Aussichtsschutz), in Art. 20 (Dächer) und in Art. 28 (Ausführung von Bauten und Anlagen) speziell zu beachten.