

GEMEINDE MADULAIN

BAUGESETZ

vom 14. Dezember 2009

INHALTSÜBERSICHT

I Allgemeines

II Grundordnung

1. Allgemeines
2. Zonenplan
 - A. Allgemeines
 - B. Bauzonen
 - a) Regelbauweise
 - b) Begriffe und Messweisen
 - c) Zonenvorschriften
 - C. Schutzzonen
 - D. Weitere Zonen
3. Genereller Gestaltungsplan
 - A. Allgemeines
 - B. Gestaltungsbereiche
 - C. Gestaltungsobjekte
4. Genereller Erschliessungsplan
 - A. Allgemeines
 - B. Erschliessungsbereiche
 - C. Erschliessungsanlagen
5. Folgeplanungen

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen
2. Erst- und Zweitwohnungsbau
 - A. Allgemeines
 - B. Anteilsregelung
 - C. Kontingentsregelung
 - B. Lenkungsabgabe
3. Sicherheit und Gesundheit
4. Gestaltung
5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines
2. Projektierung und Bewilligung
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung
4. Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Anhang

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
I Allgemeines	
Geltungsbereich und Zweck	1
Besitzstand	2
Boden- und Baulandpolitik, Vorteilsausgleich	3
Baubehörde	4
Bauberatung	5
II Grundordnung	
1. Allgemeines	
Grundlagen	6
Zuständigkeit	7
2. Zonenplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	8
B. Bauzonen	
a) Regelbauweise	
Regelbauweise	9
Zonenschema	10
b) Begriffe und Messweisen	
Ausnützungsziffer	11
Nutzungsübertragung und Parzellierung	12
Gebäude- und Firsthöhe	13
Gebäudelänge	14
Grenz- und Gebäudeabstand	15
c) Zonenvorschriften	
Kernzone	16
Kernerweiterungszone	17
Wohnzonen A/ B	18
Wohnzone für Ortsansässige	19
Gewerbezone	20
Hotelzone	21
C. Schutzzonen	
Trockenstandortzone	22
Wald- und Wildschonzone	23
D. Weitere Zonen	
Campingzone	24
Golfplatzzone	25
3. Genereller Gestaltungsplan	
A. Allgemeines	
Genereller Gestaltungsplan	26
B. Gestaltungsbereiche	
Bereich mit Gestaltungsberatung	27

Freihaltebereich	28
Bereich mit besondern Gebäudevorschriften	29
C. Gestaltungsobjekte	
Geschützte Bauten und Anlagen	30
Erhaltenswerte Mauern und Pflasterungen	31
Baugestaltungslinien	32
4. Genereller Erschliessungsplan	
A. Allgemeines	
Genereller Erschliessungsplan	33
Bau- und Niveaulinien	34
B. Erschliessungsbereiche	
Bereich zentrale Parkierung	35
Bereich Langlaufloipen	36
C. Erschliessungsanlagen	
Verkehrsanlagen	
1. Sammel- und Erschliessungsstrassen	37
2. Fuss- und Wanderwege	38
3. Wirtschaftswege	39
4. Öffentliche Parkierungsanlagen	40
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	41
5. Folgeplanungen	
Quartierplanpflicht	42
Quartierplan	43
Quartiergestaltungsplan	44
Nutzungskonzentration	45
Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen	46
III Kommunale Bauvorschriften	
1. Bauvoraussetzungen	
Baubewilligung	47
Baugesuch	48
Revers	49
Baukontrolle	50
Bauabnahme	51
Verfahrenskosten	52
2. Erst- und Zweitwohnungsbau	
A. Allgemeines	
Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus	53
Begriffe	54
Gegenstand der Anteils- und Kontingentsregelung	55
Nutzungspflicht	56
Sicherstellung der Nutzungspflicht	57
Umnutzungen	58
Ausnahmen von der Nutzungspflicht	59
Sonderregelungen bei projektbezogenen Nutzungsplanungen	60
B. Anteilsregelung	
Erstwohnungsanteil	61
Ablösung von Erstwohnungsverpflichtungen	62

C. Kontingentsregelung	
Jahreskontingent der Gemeinde	63
Vergabe der Kontingente	64
D. Lenkungsabgabe	
Lenkungsabgabe	65
Abgabeobjekt und Höhe	66
Veranlagung und Bezug	67
3. Sicherheit und Gesundheit	
Im Allgemeinen	68
Energiehaushalt	69
Emissionen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen	70
Abwasser	71
Dachwasser und Schnee	72
Vorkehrungen bei Bauarbeiten	73
4. Gestaltung	
Gestaltung	74
Dächer	75
Balkone	76
Einfriedungen	77
Umgebung	78
Terrainveränderungen	79
Reklamen, Schaukästen und Automaten	80
Benennung und Beschriftung der Häuser	81
Elektrische Leitungen, Antennen	82
5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung	
Verkehrssicherheit	83
Zu- und Ausfahrten	84
Parkierungsflächen	85
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
Beanspruchung des öffentlichen Grundes und Bodens sowie der öffentlichen Gewässer	86
Benützung des öffentlichen Luftraumes	87
Beanspruchung von Privatboden für öffentliche Zwecke	88
Campieren	89
 IV Erschliessungsordnung	
1. Allgemeines	
Erschliessung	90
Erschliessungsprogramm	91
Erschliessungsreglemente	92
2. Projektierung und Bewilligung	
Generelle Projekte und Bauprojekte	93
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	
Öffentliche Erschliessungsanlagen	
1. Ausführung	94
2. Betrieb, Unterhalt, Erneuerung	95
3. Winterdienst	96
Private Erschliessungsanlage	
1. Allgemeines	97
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	98
3. Übernahme durch die Gemeinde	99

Sanierungsplanungen	100
4. Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen	
Finanzierung der Erschliessung	101
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
Vollzug	102
Rechtsmittel	103
Inkrafttreten	104
Anhang: Schemazeichnungen	
Stichwortverzeichnis	

Gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz und das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) erlässt die Gemeinde Madulain nachstehendes

BAUGESETZ

I Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- 1 Das Baugesetz (BauG) gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Art. 2 Besitzstand

- 1 Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten und erneuert werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 2 Zweckänderungen, Erweiterungen und wesentliche Umbauten sind nur gestattet, wenn die geltenden Vorschriften eingehalten werden.

Art. 3 Boden- und Baulandpolitik, Vorteilsausgleich

- 1 Bei Zuweisung von Land zur Bauzone und bei Umzonungen ist die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sicherzustellen.
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.

Art. 4 Baubehörde

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Die Baubehörde vollzieht dieses Gesetz sowie die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist. Sie sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.

Art. 5 Bauberatung

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Bei Bauvorhaben im Bereich mit Gestaltungsberatung und in der Landwirtschaftszone ist der Beizug der Gestaltungsberatung obligatorisch.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 6 Grundlagen

1. Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung notwendigen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und durchführen.

Art. 7 Zuständigkeit

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für den Erlass von Arealplänen und Quartierplänen ist die Baubehörde.
- 3 Die Baubehörde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Art. 8 Festlegungen

- 1 Die Zonenvorschriften für die Zone öffentliche Bauten und Anlagen, die Landwirtschaftszone, die Naturschutzzone, die Landschaftsschutzzone, die Archäologiezone, die Archäologische Schutzzone, die Grundwasser- und Quellschutzzone, die Gefahrenzonen sowie das Übrige Gemeindegebiet sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz, die Zonenvorschriften der übrigen Zonen im vorliegenden Baugesetz umschrieben.
- 2 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.
- 3 Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Art. 9 Regelbauweise

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonen-schemata, den zugehörigen Begriffsbestimmungen und den Schemazeichnungen im Anhang zum Baugesetz, welche integrierenden Bestandteil des Baugesetzes bilden.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Art. 10 Zonenschema

	Zone	AZ	Max. Gebäude- höhe	Max. Firsthöhe	Max. Gebäude- länge	Grenzabstand kleiner grosser		Erstwoh- nungsanteil
KZ	Kernzone	Art. 16		11.0 m	Art. 16	2.5 m	4.0 m	50 %
KEZ	Kernerwei- terungszone	0,5	7.8 m	10.0 m	25.0 m	4.0 m	7.0 m	50 %
WA	Wohnzone A	0,4	6.8 m	9.0 m	16.0 m	5.0 m	9.0 m	35 %
WB	Wohnzone B	0,2	5.5 m	8.5 m	16.0 m	5.0 m	10.0 m	35 %
WO	Wohnzone für Ortsansässige	0,4	6.8 m	9.0 m	-	4.0 m	6.0 m	100 %
G	Gewerbezone	0,8	6.8 m	9.0 m	25.0 m	4.0 m	4.0 m	-
HZ	Hotelzone	1.0	9.0 m	12.0 m	30.0 m	2.5 m	4.0 m	-
ZöBA	Zone für öffentli- che Bauten und Anlagen	) ¹				2.5 m) ²	2.5 m) ²	-

-)¹ die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen sowie die Gebäudelängen der angrenzenden Zonen sind angemessen zu berücksichtigen
)² gegenüber angrenzenden Zonen mit grösserem Grenzabstand gilt der Grenzabstand der betreffenden Zone

b) Begriffe und Messweisen

Art. 11 Ausnützungsnützungsziffer

- 1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen den anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

- 2 Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

- 3 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen zwischen Geschossen mit Ausnahmen des Mehrmasses von Aussenmassen mit Wandstärken über 30 cm.

In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1.00 m über das gewachsene oder abgetragene Terrain hinausragen. Im Dachgeschoss sind Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet.

- 4 Weist ein Gebäude Räume von mehr als 4.25 m lichte Höhe, gemessen von Oberkant fertig Boden bis Unterkant Decke auf, ist die zugehörige Bruttogeschossfläche doppelt zu rechnen. Bei Räumen von mehr als 6.90 m lichte Höhe ist die Bruttogeschossfläche dreifach zu rechnen.
- 5 Nicht angerechnet werden:
 1. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge ect.;
 - 2 offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
 - 3 offene Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
 - 4 Heiz- und Tankräume, Waschküchen sowie Maschinenräume und Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
 - 5 Korridore und Treppen sowie Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
 - 6 bei traditionellen Hotelbetrieben alle unterirdischen Geschossflächen sowie oberirdische Konferenzsäle, Frühstücks- und Speisesäle, Aufenthalts- und Spielflächen oder andern ähnlichen Zwecken dienende allgemeine Räume, soweit diese oberirdischen Räume 10 % der gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht überschreiten und sofern das Baugrundstück vor Erteilung der Baubewilligung mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde belastet wird, die eine Verwendung des Bauareals zu andern Zwecken als zum Betrieb eines traditionellen Hotels ausschliesst;
 - 7 öffentlich zugängliche Schwimmbäder und Saunas.
- 6 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone abzüglich Wald, Gewässer sowie den im Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

Art. 12 Nutzungsübertragung und Parzellierung

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassenparzellen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.
- 2 Die Beanspruchung eines Grundstückes zur Erhöhung der Ausnützung eines andern ist im Grundbuch anzumerken.
- 3 Durch nachträgliche Parzellierung von Grundstücken dürfen die Vorschriften über die Ausnützung nicht umgangen werden. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten ist.
- 4 Die Gemeinde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke.

Art. 13 Gebäude- und Firsthöhe

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel der Höhe aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Abgrabungen, jedoch nicht bei Aufschüttungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des geneigten Daches. Der Niveaupunkt entspricht dem Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen beim gewachsenen oder abgegrabenen Terrain.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
- 4 Bestehen rechtskräftige Niveaulinien, welche die Höhe von Gebäuden im Gelände bestimmen, sind die Gebäude- und Firsthöhen von der Niveaulinie aus zu messen.

Art. 14 Gebäudelänge

- 1 Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten Rechtecks, welches das Gebäude umfasst.
- 2 Niedrige An- und Nebenbauten bis zu 3 m Gebäude- und 5 m Firsthöhe sind nur mitzurechnen, wenn durch sie Baukörper verbunden werden, die unter sich weniger als den zonengemässen Abstand aufweisen, oder wenn ihre Grundfläche 50 m² oder mehr beträgt oder der Baukörper Wohn- und Arbeitsräume enthält.

Art. 15 Grenz- und Gebäudeabstand

- 1 Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, mit Ausnahme von An- und Nebenbauten gemäss Absatz 3 haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten.
- 2 Der grosse Grenzabstand gilt für die nach Süden orientierte Hauptfassade, der kleine Grenzabstand gilt für alle übrigen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen entscheidet die Baubehörde über den anwendbaren Grenzabstand.
- 3 Für niedrige An- und Nebenbauten ohne AZ-pflichtige Nutzungen bis 3 m Gebäude- und 5 m Firsthöhe und weniger als 50 m² Grundfläche beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m.
- 4 Zwischen mehreren Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ohne An- und Nebenbauten gemäss Absatz 3 ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Abstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 5 Im übrigen gelten für den Grenz- und Gebäudeabstand die einschlägigen Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

c) Zonenvorschriften

Art. 16 Kernzone

- 1 In der Kernzone ist der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten. Geschützte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen sind in gutem Zustand zu halten.
- 2 Die Kernzone ist für Wohnbauten sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt.
- 3 Bestehende Bauten dürfen im Rahmen von Absatz 2 ohne Rücksicht auf die Vorschriften der Regelbauweise über die Firsthöhe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen und die charakteristischen Baumerkmale des Gebäudes nicht verändert werden. Wertvolle originale Bausubstanz ist zu erhalten.
- 4 Neubauten sowie An- und Nebenbauten haben sich in Höhe, Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Soweit die umliegenden Bauten keine Abweichungen zulassen oder verlangen, dürfen bei Neubauten auf der Traufseite höchstens zwei Vollgeschosse in Erscheinung treten und Firsthöhen von 11 m nicht überschritten werden. Ein Anspruch auf diese Baumasse besteht nicht.
- 5 Die für die Grundeigentümer verbindlichen Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes sind zu beachten. Soweit keine Baulinien bestehen, sind die bestehenden Baufluchten bei Neu- und Umbauten beizubehalten.
- 6 Bei Bauvorhaben in der Umgebung von architektonisch wertvollen Gebäuden sind besondere Massnahmen zu treffen, die eine Beeinträchtigung dieser Gebäude ausschliessen.

Art. 17 Kernerweiterungszone

- 1 Die Kernerweiterungszone ist für Wohnbauten, Verkaufsgeschäfte, Gastgewerbe- und andere Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind nach den Vorgaben der Bebauung in der Kernzone zu entwickeln.

Art. 18 Wohnzonen A / B

- 1 Die Wohnzonen A und B sind für Wohnbauten bestimmt.
- 2 Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und das Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie werden nur bewilligt, wenn sie in ihrer äusseren Erscheinung den Wohnbauten angeglichen sind.

- 3 In den Wohnzonen, die mit einer Quartierplanpflicht mit obligatorischer Nutzungskonzentration belegt sind dürfen Bauten nur auf Grund rechtskräftiger Quartierpläne erstellt werden, welche die bauliche Nutzung nach den Anordnungen des Generelle Gestaltungsplanes konzentrieren. Die Grenzen der einzelnen Quartiere, die Baustandorte und die freizuhaltenden Flächen werden im Generelle Gestaltungsplan festgelegt und sind für die Grundeigentümer verbindlich.

Art. 19 Wohnzone für Ortsansässige

- 1 Die Wohnzone für Ortsansässige ist ausschliesslich für Wohnbauten bestimmt, die ortsansässigen Einwohnern als ständigen Wohnsitz dienen.
- 2 Die Erstellung von Zweitwohnungen ist nicht gestattet.

Art. 20 Gewerbezone

- 1 Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe bestimmt. Hotel-Garnibetriebe können von der Baubehörde bewilligt werden, sofern die dauernde zweckgemässe Verwendung der Hotelzimmer vertraglich und durch entsprechende Auflagen in der Baubewilligung gewährleistet ist.
- 2 Pro Gewerbebetrieb einschliesslich Garnibetriebe darf höchstens eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder im Betrieb ständig beschäftigtes Personal erstellt werden. Die Baubehörde kann in Ausnahmefällen bei ausgewiesenem Bedarf eine zweite Wohnung für das Personal zulassen. Zulässig sind ferner Angestelltenunterkünfte für Saisoniers und die damit üblicherweise verbundenen Kantinen für die in der Gewerbezone angesiedelten Betriebe. Die Erstellung von Zweitwohnungen ist nicht gestattet.
- 3 Bewilligte Wohnräume und Kantinen haben mit dem Gewerbebetrieb baulich und funktionell eine Einheit zu bilden und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Die Baubehörde verfügt in der Baubewilligung die notwendigen Auflagen zur Sicherung der Zweckbestimmung. Diese sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.
- 4 Bauten in der Gewerbezone sind in Massivbauweise zu erstellen. Offene Lagerplätze und ausgedehnte Asphaltflächen sind nicht erlaubt.

Art. 21 Hotelzone

- 1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime und Kureinrichtungen bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Kurbetrieb und die Erholung stören. Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen.
- 2 Bestehende Gastgewerbebetriebe dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnutzungsziffer, Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden.

C. Schutzzonen

Art. 22 Trockenstandortzone

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Flächen, in denen die Qualität und Ausdehnung der Trockenwiesen und -weiden erhalten werden soll.
- 2 Innerhalb der Trockenstandortzone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Zone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Die Bewirtschaftung wird zwischen Kanton und Bewirtschaftern vertraglich geregelt.

Art. 23 Wald- und Wildschonzone

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildbestandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtpisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst. Die bezeichneten Gebiete dürfen in der Zeit vom 20. Dezember bis 30. April nur auf den speziell ausgeschiedenen und entsprechend markierten Routen betreten werden.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Die Wald- und Wildschonzone werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

D. Weitere Zonen

Art. 24 Campingzone

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske, Restaurants, Sport- und Spielanlagen.

- 2 Bauten haben sich gut in das Ortsbild einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Lage und Gestaltung der Bauten.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze hat der Bewilligungsempfänger eine Campingordnung aufzustellen, die der Genehmigung durch die Baubehörde bedarf.

Art. 25 Golfplatzzone

Die Marginalie von Art. 25 „Golfplatzzone“ wird in „Golfzone“ korrigiert.
gemäss RB Nr. 114 vom 14.02.2011

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

- 1 Die Golfplatzzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Betrieb und Unterhalt des Golfplatzes und der Ausübung des Golfsportes dienen.
- 2 Die Anlagen sind der Landschaft angepasst zu gestalten und naturnah zu bepflanzen. Die nicht benötigten Flächen können landwirtschaftlich genutzt werden.
- 3 Die Anlage, der Unterhalt und die Benützung der Langlaufloipen und Wege sind zu gewährleisten.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Art. 26 Genereller Gestaltungsplan

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft. Er enthält als Bestandteil von Baugesetz und Zonenplan Vorschriften über die Gestaltung und Erhaltung einzelner Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Gestaltungsbereiche (Bereich mit Gestaltungsberatung, Freihaltebereich, Bereich mit besonderen Gebäudevorschriften) sowie Gestaltungsobjekte. Im Generellen Gestaltungsplan können ferner Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden.

B. Gestaltungsbereiche

Art. 27 Bereich mit Gestaltungsberatung

- 1 Bei Bauvorhaben im Bereich mit Gestaltungsberatung hat die Bauherrschaft ihre Bauabsichten vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden.

- 2 Die Baubehörde legt zusammen mit der Bauherrschaft und der Gestaltungsberatung die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätvollen Projektes fest. Sie stützt sich dabei auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), kommunale Inventare und Detailabklärungen sowie die Stellungnahmen von Fachberatern. Fehlen ausreichende Inventare und Detailabklärungen veranlasst die Baubehörde die notwendigen Untersuchungen.
- 3 Die Ausarbeitung des Baugesuchs und die Ausführung des Projekts sind durch die Gestaltungsberatung zu begleiten.

Art. 28 Freihaltebereich

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen und Freiräume, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 In den Freihaltebereichen dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen errichtet werden.
- 3 Die Baubehörde kann für energietechnische und bauliche Massnahmen zur passiven Solarenergienutzung an bestehenden Gebäuden ausnahmsweise Anbauten bewilligen, welche massvoll in den Freihaltebereich hineinragen.

Art. 29 Bereich mit besondern Gebäudevorschriften

- 1 Im Bereich mit besondern Gebäudevorschriften gelten bezüglich Gebäude- und Firsthöhen die besondern Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.

C. Gestaltungsojekte

Art. 30 Geschützte Bauten und Anlagen

- 1 Geschützte Bauten und Anlagen dürfen weder weitgehend abgebrochen noch weitgehend ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung einer Baute oder Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 2 Für Bauvorhaben an geschützten Bauten und Anlagen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes sowie ergänzend Artikel 27 Baugesetz.

Art. 31 Erhaltenswerte Mauern und Pflästerungen

- 1 Erhaltenswerte Mauern sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. In begründeten Fällen kann die Baubehörde geringfügige Veränderungen gestatten.
- 2 Bestehende traditionelle Pflästerungen dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind womöglich zu ergänzen.

Art. 32 Baugestaltungslinien

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.
- 2 Die Baugestaltungslinien dürfen von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen sie zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Art. 33 Genereller Erschliessungsplan

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt Erschliessungsbereiche wie Bereich zentrale Parkierung, Bereich Langlaufloipen fest. Er kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Radwege, Fuss- und Wanderwege, sowie Land- und Forstwirtschaftswege, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und – nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans – Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 4 Für Erschliessungsanlagen, bei denen der Bund, der Kanton, die Rhätische Bahn oder Dritte Träger sind, gelten die einschlägigen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.
- 5 Für private Erschliessungsanlagen gelten unter Vorbehalt von Artikel 96–97 Baugesetz die von den Beteiligten getroffenen privatrechtlichen Regelungen.

Art. 34 Bau- und Niveaulinien

- 1 Zweck, Wirkung und Erlass von Bau- und Niveaulinien richten sich nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Ausserhalb der Kernzone ist, wo eine Baulinie fehlt, von Gemeinde- und Privatstrassen ein Abstand von mindestens 4 m ab Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Abstände gestatten, wenn die Verkehrsverhältnisse dies zulassen.

B. Erschliessungsbereiche

Art. 35 Bereich zentrale Parkierung

- 1 Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken innerhalb des Bereichs zentrale Parkierung können von der Baubehörde bei der Bewilligung von Neubauten und wesentlichen Umbauten verpflichtet werden, die für das Bauvorhaben erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze in einer von der Gemeinde erstellten Autoeinstellhalle zu übernehmen.
- 2 In gleicher Weise können auch Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten innerhalb des Bereichs zentrale Parkierung von der Baubehörde zur Übernahme der für ihre Liegenschaften erforderlichen Anzahl Pflichtparkplätze verpflichtet werden, sofern die Parkierungsverhältnisse auf den betreffenden Liegenschaften dies erfordert.
- 3 Die Pflicht zur Übernahme von Pflichtparkplätzen gemäss Absatz 1 und 2 entfällt, sofern die Parkplätze ohne jede Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit auf dem Baugrundstück bzw. der betreffenden Liegenschaft bereit gestellt werden können.

Art. 36 Bereich Langlaufloipen

- 1 Der Bereich Langlaufloipen legt die generelle Linienführung der Langlaufloipen fest. Für die Anlagen der Langlaufloipen steht beidseits der im Plan festgelegten Linien ausserhalb der Bauzone ein Bereich von je 10 m und innerhalb der Bauzone ein solcher von je 3 m zur Verfügung.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, die Loipen bei genügender Schneedecke mechanisch herrichten zu lassen. Die Langlaufloipen dürfen von jedermann begangen werden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Anlage der Loipen und deren Benützung zu dulden. Der Gemeindevorstand trifft die notwendigen Anordnungen zum Schutz der betroffenen Grundstücke. Schäden an Grundstücken sind von der Gemeinde zu vergüten.
- 3 Düngungen im Bereich von Langlaufloipen dürfen deren Anlage und Benützung nicht beeinträchtigen. Der Gemeindevorstand bestimmt den Zeitraum, in welchem im Bereich von Langlaufloipen jegliche Düngungen zu unterlassen sind. Anfang und Ende der Sperrfrist sind den Bewirtschaftenden rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

C. Erschliessungsanlagen

Art. 37 Verkehrsanlagen 1. Sammel- und Erschliessungsstrassen

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.

- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die Sammel-, (Dorf-) und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Sie dienen gleichzeitig auch als Fuss- und Wanderwege.

Art. 38 2. Fuss- und Wanderwege

- 1 Fusswege zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 3 Die Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden. Die Gemeinde erlässt Fahrverbote für Fahrräder auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen.
- 4 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben den Bau der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Fuss- und Wanderwege zu dulden und dürfen deren Benützung weder verhindern noch erschweren. Die Anlage und der Unterhalt der Wege sowie die Erstellung der erforderlichen Durchlässe bei Zäunen sind Sache der Gemeinde. Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zum Schutz der Kulturen. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden für die Duldung der Fuss- und Wanderwege von der Gemeinde angemessen entschädigt. Kann die Entschädigung nicht gütlich geregelt werden, ist sie durch die zuständige Enteignungskommission festzulegen.

Art. 39 3. Wirtschaftswege

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

Art. 40 4. Öffentliche Parkieranlagen

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder.
- 2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.

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

Art. 41 Versorgung- und Entsorgungsanlagen

- 1 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.
- 2 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

5. Folgeplanungen

Art. 42 Quartierplanpflicht

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Quartierplanpflicht werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

Art. 43 Quartierplan

- 1 Zweck, Inhalt und Verfahren der Quartierplanung richten sich grundsätzlich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung. Ergänzend finden die nachfolgenden Bestimmungen Anwendung.
- 2 Die Quartierplanung ist insbesondere anzuwenden, wenn nicht oder nur teilweise überbautes Gebiet überbaut werden soll.
- 3 Zur Sanierung der Infrastrukturanlagen oder zur baulichen Erneuerung bestehender Quartiere können Sanierungsquartierpläne erlassen werden. Bei solchen Quartierplänen kann je nach Zweck auf den Erlass eines Gestaltungsplanes oder eines Erschliessungsplanes verzichtet werden.

Art. 44 Quartiergestaltungsplan

- 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. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen sowie die Dachgestaltung abweichend von der Regelbauweise nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
- 3 Drängen sich aus gestalterischen Gründen Terrainveränderungen auf, können im Quartiergestaltungsplan Niveaulinien festgelegt werden, welche das neue Terrain und die Höhenlage der Gebäude bestimmen. Die Bemessung der Gebäude- und Firsthöhe erfolgt in diesen Fällen nach Artikel 13 Absatz 4 Baugesetz.
- 4 Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 45 Nutzungskonzentration

- 1 Ist zur Erhaltung der Siedlungsstruktur, zur Herstellung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen eine Nutzungskonzentration erforderlich oder vorgeschrieben, sind die überbaubaren und die freizuhaltenden Flächen im Quartiergestaltungsplan abzugrenzen.
- 2 Die Nutzungskonzentration ist auf den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan abzustimmen.
- 3 Der zu überbauende Boden und die Freiflächen sind im Verhältnis des eingeworfenen Landes anteilmässig auf die Quartierplanbeteiligten aufzuteilen.
- 4 Die Aufteilung der verschiedenen Nutzflächen ist durch den Baulandumlegungsplan sicherzustellen. Nach Möglichkeit sind der überbaubare und der freizuhaltende Boden in einer Parzelle zusammenzufassen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung des Bodens besteht indessen nicht.

Art. 46 Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen

- 1 Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.
- 2 Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Quartierplanbeteiligten unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

- 3 Der Unterhalt übernommener Erschliessungsanlagen obliegt der Gemeinde.

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Art. 47 Baubewilligung

- 1 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sowie Vorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen.
- 2 Bauvorhaben, die gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung nicht baubewilligungspflichtig sind, werden generell dem Meldeverfahren unterstellt.
- 3 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft. Sie entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben baubewilligungspflichtig oder bloss meldepflichtig ist. Bei bloss meldepflichtigen Vorhaben kann sie auf die Durchführung des Meldeverfahrens verzichten.
- 4 Der Entscheid der Baubehörde ist der Bauherrschaft innert fünf Arbeitstagen unter schriftlicher Bestätigung der Art des Bauvorhabens mitzuteilen. Liegt ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vor oder untersteht das Vorhaben dem Meldeverfahren, teilt sie dies der Bauherrschaft mit Angabe der abzugebenden Anzahl Baugesuche und der erforderlichen Baugesuchsunterlagen innert zehn Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- 5 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Art. 48 Baugesuch

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Grundbuchplankopie mit Situation, enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummer, Grundstücksfläche, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;

2. bei Um- und Anbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotografien des bestehenden Gebäudes;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;
4. Grundrisse aller Stockwerke im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Zweckbestimmung der Räume, Fenster-, Türen- und Treppenmasse;
5. Schnitte 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
6. Fassadenpläne 1:100 oder 1:50 mit Höhenbezugslinie und altem und neuem Geländeverlauf;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, vorgesehener Bepflanzungen, Parkplätze usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; umbauter Raum nach SIA;
10. Kostenschätzung
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
14. Energiennachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
16. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
17. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. 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.
20. bei Bauvorhaben, die nicht ionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;

22. allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder -anmerkungen.
- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
 - 4 Das Baugesuch samt Beilagen ist vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu datieren und zu unterzeichnen.
 - 5 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie die Eingabe eines Modells, von Plänen in einem anderen Massstab oder weitere Unterlagen verlangen.
 - 6 Bei Umbauten oder Abänderungen bereits zur Bewilligung eingereichter Neubauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. Abänderung ersichtlich sein (Bestehend: grau, neu: rot, Abbruch: gelb).
 - 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Art. 49 Revers

- 1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Art. 50 Baukontrolle

- 1 Die Baubehörde übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie lässt die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, mit der Baubewilligung, der BAB-Bewilligung und allfälligen Zusatzbewilligungen prüfen, sofern die Kontrollen nicht den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden obliegen.
- 2 Die Baubehörde überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.
- 3 Der Baubehörde und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.

- 4 Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Kontrolliert werden u.a.:

- das Schnurgerüst vor Beginn der Maurerarbeiten
- der Rohbau nach Fertigstellung
- unterirdische Anlageteile wie Leitungen usw. vor dem Eindecken, insbesondere Anschlüsse an die Werkleitungen der Gemeinde
- die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen, bevor sie in Betrieb genommen werden
- Armierung von Zivilschutzbauten vor dem Betonieren
- Massnahmen betreffend den Energiehaushalt

Art. 51 Bauabnahme

- 1 Die Baubehörde hat die Bauten innert nützlicher Frist nach dem Empfang der Anzeige auf ihre Übereinstimmung mit den genehmigten Plänen zu prüfen und dem Bauherrn von allfällig festgestellten Mängeln Kenntnis zu geben.
- 2 Mängel sind unverzüglich zu beheben. Wenn die Bauherrschaft die Mängel nicht freiwillig behebt, verfügt die Baubehörde oder eines ihrer Mitglieder die Einstellung der Bauarbeiten, sofern durch die Fortsetzung der Bauarbeiten die Beseitigung der Mängel präjudiziert wird. Über die weiteren Massnahmen entscheidet die Baubehörde.
- 3 Nach Behebung aller Mängel nimmt die Baukommission den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.
- 4 Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsanlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden. Wurden Anschlüsse der Gemeinde erst nach dem Eindecken der Leitungen zur Abnahme angemeldet, kann die Baubehörde die Öffnung der Gräben zur Kontrolle und Einmessung der Leitungen anordnen.
- 5 Zerstörte Grenz- und Vermessungszeichen werden nach Abschluss der Bauarbeiten von der Gemeinde instand gestellt. Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
- 6 Setzungsschäden nach Grabarbeiten in Kantons- und Gemeindestrassen, Wegen oder Plätzen sind nach den Weisungen des kantonalen Tiefbauamtes zu beheben. Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Art. 52 Verfahrenskosten

- 1 Zur Deckung des Aufwands im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden kostendeckende Gebühren erhoben. Auslagen für Leistungen Dritter, insbesondere die Kosten von Gestaltungsberatungen, sind der Gemeinde, zusätzlich zu vergüten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.

- 2 Bemessung und Erhebung der Baubewilligungsgebühren richten sich nach der von der Gemeinde erlassenen Gebührenordnung.
- 3 Bei Abweisung von Einsprachen werden die Kosten des Einspracheverfahrens nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes den Einsprechenden überbunden.

2. Erst- und Zweitwohnungsbau

A. Allgemeines

Art. 53 Förderung des Erst- und Beschränkung des Zweitwohnungsbaus

- 1 Die Gemeinde fördert den Bau von Erstwohnungen durch die Ausscheidung von Wohnzonen für Ortsansässige, die Festlegung von Erstwohnungsanteilen (Anteilsregelung), eine aktive Bodenpolitik sowie weitere Massnahmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten.
- 2 Der Bau von Zweitwohnungen wird durch Kontingentierung (Kontingentsregelung) und Erhebung einer Lenkungsabgabe beschränkt.
- 3 Die Gemeinde erlässt ein Reglement, wie das gemeindeeigene Land zu nutzen ist.

Art. 54 Begriffe

- 1 Ortsansässige sind Personen, welche in der Gemeinde Madulain zivilrechtlichen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben.
- 2 Als altrechtliche Wohnungen gelten alle jene Wohnflächen, welche vor dem 18. Dezember 1990 von der Gemeinde bewilligt wurden.
- 3 Als Erstwohnungen gelten Wohnflächen (Einfamilienhäuser sowie einzelne Wohnungen und Zimmer in Mehrfamilienhäusern), welche gemäss gesetzlicher Vorschrift bzw. einer entsprechenden Baubewilligung von Ortsansässigen genutzt werden müssen. Wohnungen für die in der Region tätigen Personen werden den Erstwohnungen gleichgesetzt.
- 4 Als Wohnungen für in der Region tätige Personen gelten Wohnflächen und Unterkünfte für Personen, die in Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben in der Region tätig sind oder sich hier zu Ausbildungszwecken aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung der Gemeinde verfügen.
- 5 Als Zweitwohnungen gelten alle übrigen nicht einer Kategorie von Absatz 2 – 4 genutzten Wohnflächen, welche auf Grund einer entsprechenden Baubewilligung uneingeschränkt auch von Personen ohne zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Madulain genutzt werden dürfen.

Art. 55 Gegenstand der Anteils- und Kontingentsregelung

- 1 Der Anteils- und Kontingentsregelung unterliegen grundsätzlich alle Wohnungen, welche durch Neubau, Wiederaufbau, Umbau und Erweiterung oder durch Umnutzung geschaffen werden.
- 2 Nicht der Kontingentierung unterliegen:
 1. Erstwohnungen;
 2. Wohnungen für die in der Region tätigen Personen.
- 3 Von der Anteils- und Kontingentsregelung befreit sind:
 1. die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung;
 2. bei Umbau und Erneuerung von Wohnbauten sowie bei Wiederaufbau von zerstörten oder abgebrochenen Wohnbauten die Wohnflächen der bis dahin bestehenden altrechtlichen Wohnungen und Zweitwohnungen;
 3. Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen, sofern die Erweiterung 15 % der bisher vorhandenen BGF nicht überschreitet. Die Befreiung gilt ausschliesslich für eine einmalige Erweiterung;

Art. 56 Nutzungspflicht

- 1 Erstwohnungen sind mit einer Nutzungspflicht belastet und müssen dauernd entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden.
- 2 Eine Aufhebung der Nutzungspflicht ist nur unter den in Artikel 58 und 62 Baugesetz umschriebenen Voraussetzungen möglich.
- 3 Die Nutzung einer als Erstwohnung bewilligten Wohnung bedarf einer besondere Bewilligung der Baubehörde. Diese wird Personen erteilt, die ihren Wohnsitz nach Art. 23 ZGB bereits in Madulain haben oder vor dem Bezug der Wohnung während mindestens drei Jahren ihren Wohnsitz nach Art. 23 ZGB in einer andern Gemeinde des Oberengadins hatten. In andern Fällen wird die Bewilligung nur erteilt, wenn auf Grund der Umstände eine bloss fiktive Wohnsitznahme in der Gemeinde als ausgeschlossen betrachtet werden kann. Erfolgt dennoch keine echte Wohnsitznahme in der Gemeinde, kann die Baubehörde die Bewilligung jederzeit widerrufen und ein Wohnverbot verfügen.

Art. 57 Sicherstellung der Nutzungspflicht

- 1 Bei Baugesuchen, welche eine Wohnnutzung vorsehen, hat die Bauherrschaft im Baugesuch die verschiedenen Wohnungsarten und die beanspruchten Kontingente anzugeben. Die Zweckbestimmung der einzelnen Wohnungen samt zugehörigen Nebenräumen ist in den Baueingabeplänen festzulegen.
- 2 Die Zweckbestimmung von bewilligten Erst- und Zweitwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde nach Bewilligungserteilung auf dem betroffenen Grundstück im Grundbuch anmerken zu lassen.

- 3 Die Gemeinde führt eine Kontrolle der als Erst- und der als Zweitwohnungen bewilligten Wohnungen.
- 4 Umgehungen von Erstwohnungsverpflichtungen werden nach den Strafbestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes geahndet.

Art. 58 Umnutzungen

- 1 Erstwohnungen, die vor Inkrafttreten der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes bewilligt wurden, dürfen frühestens nach 5, Erstwohnungen, die nach Inkrafttreten der vorliegenden Teilrevision bewilligt wurden, frühestens nach 20 Jahren zweckgemässer Nutzung in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Eine Umnutzung setzt die vorgängige Aufhebung der Erstwohnungsverpflichtung durch Leistung der Ersatzabgabe voraus.
- 2 Die Umnutzung einer als Erstwohnung bewilligten und als solche im Grundbuch angemerkten Erstwohnung in eine Zweitwohnung gilt als Zweckänderung. Sie unterliegt ohne Rücksicht auf bauliche Massnahmen der Baubewilligungspflicht.
- 3 Für die Bewilligung der Umnutzung bedarf es neben der Ablösung der Erstwohnungsverpflichtung eines Kontingents.

Art. 59 Ausnahmen von der Nutzungspflicht

- 1 Bedeutet die Einhaltung der Nutzungspflicht wegen veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust udgl.) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde die Eigentümerin bzw. den Eigentümer für eine angemessene Zeitspanne von der Einhaltung der Nutzungspflicht entbinden.

Art. 60 Sonderregelungen bei projektbezogenen Nutzungsplanungen

- 1 Die Gemeinde kann im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen Bauvorhaben, die im überwiegenden öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse liegen und zur Mitfinanzierung auf die Erstellung von Zweitwohnungen angewiesen sind, teilweise oder ganz von der Anteils- und Kontingentsregelung ausnehmen. Dies gilt insbesondere für Gesamtsanierungen von bestehenden oder Schaffung von neuen Beherbergungsbetrieben.
- 2 Die Gewährung von Ausnahmen setzt voraus, dass die vorgesehenen Zweitwohnungsflächen für die Querfinanzierung des Gesamtprojektes zwingend notwendig sind und die von der Anteils- und Kontingentsregelung ausgenommenen Zweitwohnungen 20 % der gesamten sanierten bzw. neugeschaffenen Nutzflächen nicht überschreiten.

B. Anteilsregelung

Art. 61 Erstwohnungsanteil

- 1 Die für die verschiedenen Bauzonen geltenden Erstwohnungsanteile sind im Zonenschema festgelegt. Wohnbauten mit lediglich einer Wohneinheit (Einfamilienhaus/Villa) unterliegen als ganze der Erstwohnungsverpflichtung. Gewerblich genutzte Flächen innerhalb von Wohneinheiten werden der betreffenden Wohnfläche zugerechnet.
- 2 Erstwohnungsanteile werden in Prozenten der Bruttogeschossfläche angegeben. Sie sind in der Regel für jedes einzelne Gebäude auszuweisen. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke und bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung von Erstwohnungsanteilen bewilligen, sofern der vorgeschriebene Anteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist.
- 3 Bei Umbauten oder Erweiterungen von bestehenden Gebäuden oder Gebäudekomplexen (Wohnhaus und Stall), welche die Pflicht zur Bereitstellung von Erstwohnungen auslösen, kann die Baubehörde auf Antrag des Grundeigentümers im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auch die Unterstellung altrechtlicher Wohnungen unter die Erstwohnungsverpflichtung bewilligen, sofern deren Zweckbestimmung gemäss Art. 57 BauG sichergestellt wird.
- 4 Die Verlegung von Erstwohnungsanteilen auf angrenzende Grundstücken ist durch Grunddienstbarkeitsverträge zu regeln.

Art. 62 Ablösung von Erstwohnungsverpflichtungen

- 1 Erstwohnungsverpflichtungen können nach Ablauf der in Art. 58 festgelegten Minstdauern gegen Leistung einer Ersatzabgabe aufgehoben werden. Die Aufhebung setzt ausserdem voraus, dass die Eigentümerin bzw. der Eigentümer der mit einer Erstwohnungsverpflichtung belasteten Liegenschaft gezwungen sind, diese zu verkaufen und die Liegenschaft wegen der Erstwohnungsverpflichtung trotz nachgewiesener, ernsthafter Verkaufsbemühungen nicht verkauft werden kann.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt 15 % des beim Verkauf als Zweitwohnung erzielten Kaufpreises. Die Ersatzabgabe wird mit dem Verkauf der Wohnung zur Bezahlung fällig. Die Erstwohnungsverpflichtung erlischt mit der vollständigen Bezahlung der Ersatzabgabe.
- 3 Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden und darf nur zur Förderung des Wohnungsbaus für Ortsansässige oder für den Erwerb von Bauland für die Erstellung von Erstwohnungen verwendet werden. Die Gemeinde führt über die Einnahmen und die Verwendung der Ersatzabgaben eine separate Rechnung.

C. Kontingentsregelung

Art. 63 Jahreskontingent der Gemeinde

- 1 Das für den Bau von Zweitwohnungen zur Verfügung stehende Jahreskontingent entspricht dem der Gemeinde Madulain jeweils durch den Kreis Oberengadin zugewiesenen Kontingent in m² BGF pro Jahr. Massgebend für die Berechnung der Bruttogeschossfläche ist Art. 11 Baugesetz.
räumt gemäß RB Nr. 114 vom 14.02.2011
- 2 Die Baubehörde ~~kann~~ einräumt Ortsansässigen, welche zur Mitfinanzierung eines Eigenheims in Form einer Erstwohnung eine Zweitwohnung von maximal 130 m² BGF erstellen wollen (Einliegerwohnung), bei der Zusicherung eines Kontingents Priorität ~~einräumen~~ ein.
gemäß RB Nr. 114 vom 14.02.2011
- 3 Nicht ausgeschöpfte Kontingente werden auf das nächstfolgende Jahr übertragen. Eine weitergehende Übertragung ist nicht gestattet.
- 4 Die Gemeinde führt eine Kontrolle über die nachgesuchten, zugewiesenen, die noch nicht freigegebenen und die offenen Kontingente.

Art. 64 Vergabe der Kontingente

- 1 Bauvorhaben, die der Kontingentierung unterliegen, werden grundsätzlich in der Reihenfolge des Eingangs der Baugesuche berücksichtigt. Am gleichen Tag der Gemeinde oder der Post (Datum des Poststempels) übergebene Baugesuche gelten als gleichzeitig eingereicht. Reicht das Kontingent für die zur Bewilligung angemeldeten Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein der Bauherrschaften.
- 2 Gesuche für Bauvorhaben, welche offensichtlich nicht bewilligungsfähig sind oder deren Realisierung innert der vorgeschriebenen Frist als ausgeschlossen erscheint (Gesuche auf Vorrat), bleiben bei der Kontingentierung unberücksichtigt.
- 3 Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Zeitpunkt der Einreichung des überarbeiteten Gesuchs massgeblich.
- 4 Die Vergabe der Kontingente erfolgt zusammen mit der Erteilung der Baubewilligung in Form einer Zusicherung. Diese wird maximal 2 Jahre vor dem möglichen Ausführungszeitpunkt des Bauvorhabens erteilt. Kann wegen Fehlens eines genügenden Kontingents noch keine Zusicherung erteilt werden, wird das Baugesuch zurückgestellt.
- 5 Mit dem Bau kontingentspflichtiger Bauvorhaben darf erst begonnen werden, wenn die Freigabe durch die Baubehörde erfolgt ist. Gelangt ein kontingentspflichtiges Bauvorhaben nicht zur Ausführung, verfällt die Zusicherung. Die Baubehörde verfügt diesfalls anderweitig über das frei gewordene Kontingent.

D. Lenkungsabgabe

Art. 65 Lenkungsabgabe

- 1 Die Gemeinde erhebt eine Lenkungsabgabe zur Dämpfung des Zweitwohnungsbaus.
- 2 Der Ertrag der Lenkungsabgaben ist zweckgebunden für die Förderung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, von Bauvorhaben der Hotellerie sowie für Infrastrukturanlagen der Gemeinde zu verwenden.
- 3 Die Gemeinde führt über die Lenkungsabgaben eine separate Rechnung.

Art. 66 Abgabeobjekt und Höhe

- 1 Der Lenkungsabgabe unterliegen unter Vorbehalt von Absatz 3 alle nach dem 26. Februar 2009 durch Neubau, Wiederaufbau, Umbau und Erweiterung oder durch Umnutzung geschaffene Zweitwohnungsflächen.
- 2 Die Höhe der Abgabe beträgt für jede neu geschaffene Zweitwohnungsfläche Fr. 500.— pro m² BGF.
- 3 Die in Artikel 55 Absatz 3 Baugesetz umschriebenen Tatbestände sowie die Umnutzung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen gegen Leistung der Ersatzabgabe sind von der Lenkungsabgabe ausgenommen.

Art. 67 Veranlagung und Bezug

- 1 Die Lenkungsabgabe wird von der Baubehörde gleichzeitig mit der Erteilung der Baubewilligung veranlagt und in Rechnung gestellt.
- 2 Die Lenkungsabgaben wird mit Erteilung der Baubewilligung zur Zahlung fällig und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Bezahlte Lenkungsabgaben werden nicht zurückerstattet.
- 3 Lenkungsabgaben, welche im Rahmen der Planungszone entrichtet wurden, werden bei der definitiven Festsetzung der Lenkungsabgabe angerechnet.

3. Sicherheit und Gesundheit

Art. 68 Im Allgemeinen

- 1 Für die Ausführung, den Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen gelten ergänzend zu den einschlägigen Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung die nachfolgenden Bestimmungen.

- 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei geschützten und erhaltenswerten Bauten können Ausnahmen gestattet werden.

Art. 69 Energiehaushalt

- 1 Die Gemeinde fördert energiesparende Massnahmen bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erneuerungen bestehender Bauten. Massnahmen an wertvollen Altbauten werden nur unterstützt, wenn die Ziele des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege gewahrt bleiben. Bei allen Bauvorhaben ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Werden bei Neubauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude für das ganze Gebäude energiesparende Massnahmen getroffen, die über die Mindestvorschriften des Kantons hinaus gehen, gewährt die Gemeinde für das betreffende Bauvorhaben einen Ausnützungsbonus von 5 % der zonengemässen Ausnützung.
- 3 Werden bei Erneuerungen oder Umbauten von bestehenden Bauten energiesparende Massnahmen getroffen, können bisher nicht genutzte Räume innerhalb des bestehenden Bauvolumens ohne Rücksicht auf die Ausnützungsziffer ausgebaut werden. Spätere Erweiterungen werden nur bewilligt, soweit die zonengemässe Ausnützung zuzüglich 5 % Ausnützungsbonus eingehalten ist.
- 4 Die Absätze 2 und 3 gelten nicht bei energiesparenden Massnahmen an geschützten Bauten. An Massnahmen, welche die Ziele des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege wahren, gewährt indessen die Gemeinde der Bauherrschaft einen Beitrag in der Höhe von 5 % der ausgewiesenen Kosten der energiesparenden Massnahmen, zahlbar aus den Lenkungsabgaben.
- 5 Die Baubehörde unterstützt weitere Massnahmen zur Verminderung des Energieverbrauchs. Sie erleichtert in ihrer Bewilligungspraxis insbesondere die Verwendung von Alternativenenergien und fördert energiesparende Wärmequellen sowie die Erstellung von Gemeinschaftsanlagen.

Art. 70 Emissionen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen

- 1 Misthaufen und Jauchekasten sind so anzulegen, dass keine unzumutbaren Emissionen auf die Nachbarschaft entstehen. Sie sind mindestens 2 m von öffentlichen Bauten und Strassen und Wegen entfernt zu platzieren.
- 2 Die Baubehörde kann geeignete und für den Grundeigentümer zumutbare Vorkehren zur Verhinderung nachteiliger Einwirkungen anordnen. Sie kann insbesondere den Betrieb mechanischer Anlagen wie Heugebläse, Heubelüftungen u.ä. zeitlich beschränken oder die nötigen Vorkehren zur Verminderung der Emissionen verlangen.

Art. 71 Abwasser

- 1 Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

Art. 72 Dachwasser und Schnee

- 1 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen.
- 2 Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten durch Dritte ausführen.

Art. 73 Vorgehen bei Bauarbeiten

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur von Montag bis Samstag in der Zeit von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 18.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatte oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

4. Gestaltung

Art. 74 Gestaltung

- 1 Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug eines mit dem Bauherrn und Architekten bestimmten Baubeherrers zu überarbeiten.

- 3 Sonnenkollektoren und Sonnenzellen können zugelassen werden, sofern sie sich in die Gesamtwirkung der Baute einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich gestört wird.
- 4 Im übrigen gelten die Anordnungen des Generelle Gestaltungsplanes.

Art. 75 Dächer

- 1 Die Dachgestaltung ist den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzupassen.
- 2 Flachdächer sind nur ausnahmsweise für An- und Nebengebäude erlaubt.
- 3 Die Dächer dürfen nicht mit Wellblech, Wellblech oder dergleichen eingedeckt werden.
- 4 In der Kernzone sind Dacheinschnitte nicht zulässig; Dachaufbauten dürfen gesamthaft $\frac{1}{4}$ der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. In den übrigen Zonen sind Dacheinschnitte, Dachaufbauten und in der Dachfläche liegende Fenster zu vermeiden. Sie dürfen in Ausnahmefällen bewilligt werden, wenn sie architektonisch gut gestaltet sind und das Orts- und Landschaftsbild in keiner Weise beeinträchtigen.

Art. 76 Balkone

- 1 Balkone sind als Bestandteil der Fassaden auszubilden und in diese einzugliedern. Auskragende Balkone dürfen nicht über Gebäudeecken geführt werden.
- 2 In der Kernzone werden in der Regel keine Balkone bewilligt. Die Baubehörde kann ausnahmsweise kleinere, sorgfältig gestaltete Balkone zulassen, sofern architektonische oder denkmalpflegerische Gründe für die Zulassung des Balkons sprechen.

Art. 77 Einfriedungen

- 1 Einfriedungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Sie sind grundsätzlich nur gestattet, wenn sie zum Schutz von Personen oder des Grundeigentums gegen Gefahren oder aus Gründen der Tierhaltung unerlässlich sind. Stoppzäune unterliegen dieser Beschränkung nicht, sind aber in der Zeit vom 1. November bis 30. April abzuliegen. Stacheldrahtzäune sind auf dem ganzen Gemeindegebiet untersagt.
- 3 Die Baubehörde kann störende Zäune, Mauern, Wände und Lebhägen verbieten, ihre Beseitigung anordnen oder einen angemessenen Unterhalt verlangen.

Art. 78 Umgebung

- 1 Die Umgebung der Bauten ist möglichst natürlich zu gestalten. Auf Stützmauern und Einfriedungen ist nach Möglichkeit zu verzichten. Grössere Aufschüttungen sind nicht zulässig.

- 2 Die Umgebung von Neubauten und Anbauten ist mit einheimischen Bäumen zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen.

Art. 79 Terrainveränderungen

- 1 Terrainveränderungen dürfen nur bewilligt werden, wenn das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild nicht verunstaltet wird und eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist.
- 2 Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 1 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung aus, eingehalten wird.
- 3 Stütz- und Futtermauern dürfen bis auf eine Höhe von 1 m an die Nachbargrenze gestellt werden; höhere Mauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze abzurücken.

Art. 80 Reklamen, Schaukästen und Automaten

- 1 Das Dorf und das weitere Gemeindegebiet soll möglichst von Reklamen frei bleiben.
- 2 Reklameanlagen wie Verkaufstafeln, Schilder, und Leuchtreklamen sowie Schaukästen und Verkaufsautomaten sind nur zu gestatten, wenn sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Nachbarschaft in keiner Weise beeinträchtigen.
- 3 Baureklametafeln sowie Wohnungs- oder Hausverkaufs- und Vermietungstafeln im Zusammenhang mit Neu- und Umbauten dürfen nur auf dem Baugrundstück aufgestellt werden. Pro Bauvorhaben ist nur eine Tafel zulässig. Baureklametafeln sind nach Bauvollendung zu entfernen.
- 4 Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen angebracht werden. Reklamen, mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig.
- 5 Vorbehalten bleiben die kantonalen Vorschriften über die Anbringung von Reklamen im Bereich von Kantonsstrassen.

Art. 81 Benennung und Beschriftung der Häuser)

- 1 Die bewohnten Häuser sind zu benennen. Bei der Benennung und Beschriftung sind die ortsüblichen Gepflogenheiten zu beachten.
- 2 Für neue Hausnamen oder die Abänderung bestehender Hausnamen ist eine Bewilligung des Gemeindevorstandes einzuholen.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Namen und Nummern aller Häuser innerhalb des Gemeindegebietes.

Art. 82 Elektrische Leitungen, Antennen

- 1 Neue Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Baubehörde kann Ausnahmen gestatten.
- 2 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen in der Kernzone sowie bei Quartierplanungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Art. 83 Verkehrssicherheit

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Sie sind so zu gestalten, dass die Schneeräumung im Winter nicht erschwert wird.
- 3 Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Sie kann insbesondere die Beseitigung bestehender verkehrsbehindernder Ausfahrten und Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden direkten Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.
- 4 Im Bereich von Kantonsstrassen dürfen neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen nur mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde gestattet werden.

Art. 84 Zu- und Ausfahrten

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere im Ortskern, kann die Baubehörde Abweichungen von den Massen gemäss Absatz 1 und 2 gestatten.

Art. 85 Parkierungsflächen

- 1 Bei allen Neubauten und wesentlichen Umbauten von Wohn- und Geschäftshäusern, Hotels und gewerblichen Betrieben hat der Bauherr auf der Bauparzelle oder in der Nähe auf privatem Boden genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten und diese dauernd für die Parkierung offen zu halten.
 - 2 Die Parkierungsanlagen müssen nach Lage und Grösse, Anordnung und Ausbau geeignet sein und gefahrlos ganzjährig benützt werden können. Sie dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.
 - 3 Werden Parkplätze nicht auf der Bauparzelle, sondern in der Nähe auf eigenem oder fremdem Boden bereitgestellt, sind der Gemeinde mit dem Baugesuch Grunddienstbarkeitsverträge einzureichen, welche die dauernde Benützung des eigenen oder fremden Bodens für Parkierungszwecke zugunsten der Bauparzelle sicherstellen.
 - 4 Besteht an der Bauparzelle Stockwerkeigentum oder wird solches begründet, sind alle nach Gesetz erforderlichen Parkplätze derart mit den einzelnen Stockwerkeinheiten zu verbinden, dass die Parkplätze nur zusammen mit den Wohnungen veräussert werden können.
 - 5 Es sind bereitzustellen bei
 - **Wohnbauten**
1 Platz pro Wohnung bis 80 m² Bruttogeschossfläche,
bei Wohnungen über 80 m² Bruttogeschossfläche:
1 zusätzlicher Parkplatz pro angefangene 80 m² weitere Bruttogeschossfläche
 - **Verkaufslokalen**
1 Platz pro 30 m² Netto-Ladenfläche
 - **Pensionen/Hotels**
1 Platz pro 3 Betten (Gäste- und Personalbetten)
 - **Restaurants**
1 Platz pro 8 m² Netto-Restaurationsfläche (ohne Hotel-Speisesäle)
- Für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze, wobei sie sich an die einschlägigen Fachnormen hält.
- 6 Autoeinstellräume sind wenn immer möglich unterirdisch anzuordnen.
 - 7 Abgrabungen sind je Fassade wie folgt beschränkt:
 - vor Schmalfassaden: halbe Fassadenlänge, höchstens aber auf 6 m Breite
 - vor Längsfassaden: ein Drittel Fassadenlänge, höchstens aber auf 9 m Breite

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 86 Beanspruchung des öffentlichen Grundes und Bodens sowie der öffentlichen Gewässer

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund und Boden ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- 2 Der Gemeindevorstand kann insbesondere für Bauarbeiten die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes bewilligen. Mit der Bewilligung sind die für die Sicherung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Anlagen notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verbinden.
- 3 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund und Boden oder an öffentlichen Gewässern ist nur mit Konzession der Gemeindeversammlung zulässig.

Art. 87 Benützung des öffentlichen Luftraumes

- 1 Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gestattet werden für:
 1. Fensterläden, Tür- und Torflügel, sofern keine andere Lösung möglich ist.
 - 2 Erker und andere ausladende Gebäudeteile sowie Dachvorsprünge, wenn sie mindestens 3 m über öffentlich begehbaren Flächen und 4.5 m über dem Strassenniveau angebracht werden und nicht mehr als 1 m in den öffentlichen Luftraum ragen.

Art. 88 Beanspruchung von Privatboden für öffentliche Zwecke

- 1 Die Gemeinde ist befugt, im öffentlichen Interesse auf Privatgrundstücken Verkehrsschilder, Strassentafeln, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Hydranten, Höhen- und Vermessungspunkte usw. entschädigungslos anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

Art. 89 Campieren

- 1 Die Einrichtung und der Betrieb von fest eingerichteten Campingplätzen ist nur in der Campingzone gestattet.
- 2 Das ständige Stationieren von Wohnwagen und Wohnmobilen im Freien ist auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 3 Zeltlager für Pfadfinder usw. unterliegen den Bestimmungen dieses Artikels nicht. Die Zeltlagerstandorte werden von Fall zu Fall vom Gemeindevorstand zugewiesen.

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Art. 90 Erschliessung

- 1 Die Baubehörde sorgt nach den Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung, des Baugesetzes und der Erschliessungsreglemente für die Planung und Ausführung der Erschliessung.
- 2 Die Gemeinde erstellt Übersichten über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Bau-reife und erlässt ein Erschliessungsprogramm.

Art. 91 Erschliessungsprogramm

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird von der Baukommission erarbeitet.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Art. 92 Erschliessungsreglemente

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, den Betrieb, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen Wasserversorgung, Abwasserbehandlung und Abfallbewirtschaftung, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ferner nach Massgabe von ~~Artikel 96~~ Baugesetz die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen über Gebühren und welche über Beiträge finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

Artikel 101

gemäss RB Nr. 114 vom 14.02.2011

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

2. Projektierung und Bewilligung

Art. 93 Generelle Projekte und Bauprojekte

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 94 Öffentliche Erschliessungsanlagen **1. Ausführung**

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Art. 95 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.

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

Art. 96 3. Winterdienst

- 1 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters von der Gemeinde auf eigene Kosten offengehalten, soweit es den Bedürfnissen entspricht.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee mit Maschinen oder von Hand unter möglicher Schonung von Gebäuden und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Pflanzen oder Zäunen sind von der Gemeinde zu beheben.
- 3 Die Baubehörde erlässt einen Plan mit der Bezeichnung der von der Gemeinde geräumten Strassen, Wege und Plätze.

Art. 97 Private Erschliessungsanlagen 1. Allgemeines

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem, funktionsfähigem und sauberem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Schäden an privaten Anlagen sind unverzüglich zu beheben. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen, Wegen und Plätzen sowie die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten.

Art. 98 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungs- und Entsorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Gleichermassen können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auch verpflichtet werden, Nachbarn auch Rechte an ihrem Boden für die Ausführung von Erschliessungsanlagen zu gewähren (öffentliches Notwegrecht, Durchleitungsrechte).

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

Art. 99 3. Übernahme durch die Gemeinde

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

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

Art. 100 Sanierungsplanungen

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.
- 3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

4. Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen

Art. 101 Finanzierung der Erschliessung

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb und Unterhalt sowie die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt sie die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.

- 2 Für den Bau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen werden Beiträge erhoben. Die Festlegung und der Bezug der Beiträgen erfolgt im Quartierplanverfahren oder in einem Beitragsverfahren nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 3 Zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungsanlagen werden Gebühren erhoben. Für den Unterhalt und die Erneuerung der bestehenden Versorgungsanlagen sind die erforderlichen Rückstellungen zu bilden. Soweit diese nicht ausreichen, werden besondere Anschlussgebühren erhoben. Die Festlegung und der Bezug der Gebühren erfolgt nach den Bestimmungen der Erschliessungsreglemente. (Artikel 92 Baugesetz).
- 4 Für den Bau oder die Erneuerung von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung können im Quartierplanverfahren oder in einem Beitragsverfahren nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung auch Beiträge erhoben werden.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 102 Vollzug

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung übertragenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Durchführung von Verfahren sowie die Ausgestaltung von Bauvorhaben.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Art. 103 Rechtsmittel

- 1 Verfügungen und Anordnungen einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

Art. 104 Inkrafttreten

- 1 Das vorliegende revidierte Baugesetz tritt nach Annahme in der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Quartierplanungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 7. Dezember 1981/20. Dezember 1982 mit den Revisionen vom 12. November 1984/16. September 1985, 13. Dezember 1989 / 18. Dezember 1990 und vom 24. März 1997/11. November 1997 sowie das Strassenreglement vom 12. November 1984 als aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung Madulain beschlossen am 14. Dezember 2009

Für den Gemeindevorstand:

Der Präsident:
sig. Gian Duri Ratti

Die Aktuarin:
sig. Catherine Glisenti



Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 14.2.2011 (Prot. Nr. 114.)

Namens der Regierung

Der Präsident:
sig.

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:
sig.

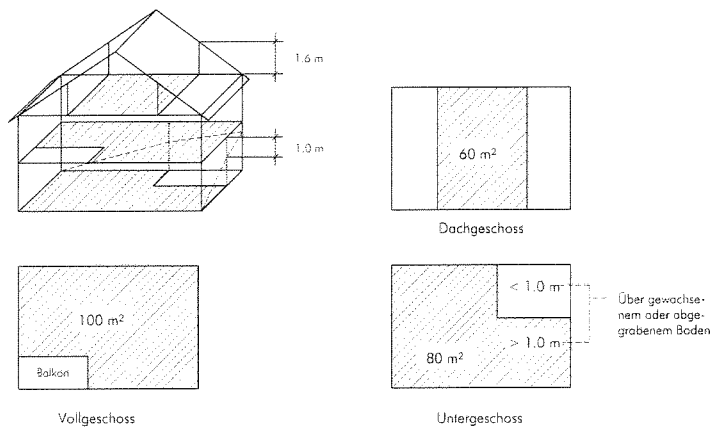
Dr. C. Riesen



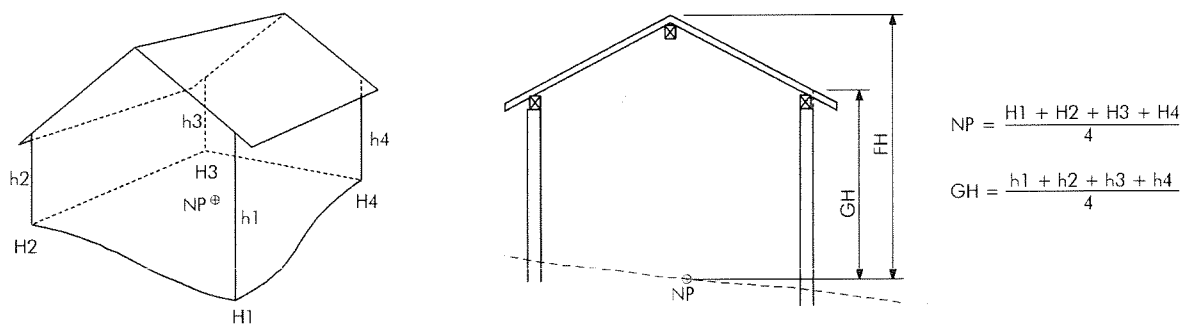
ANHANG

SCHEMAZEICHNUNGEN

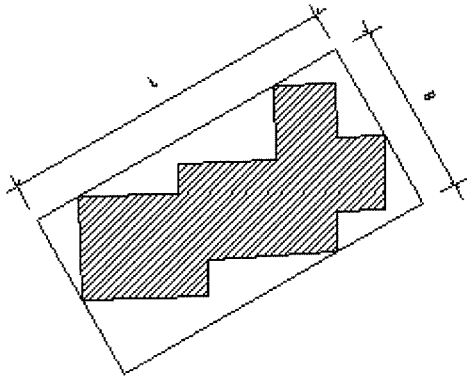
Art. 11 Ausnützungsziffer



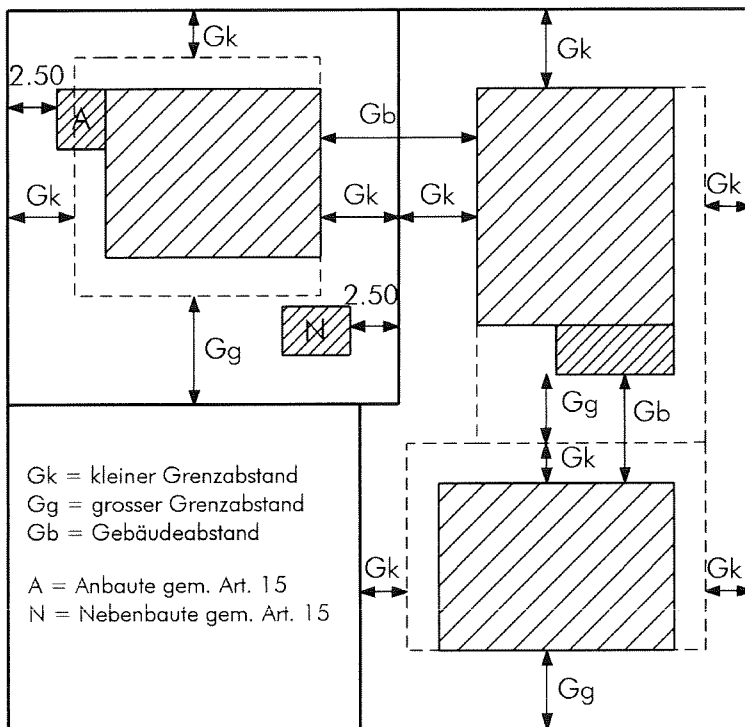
Art. 13 Gebäude- und Firsthöhe



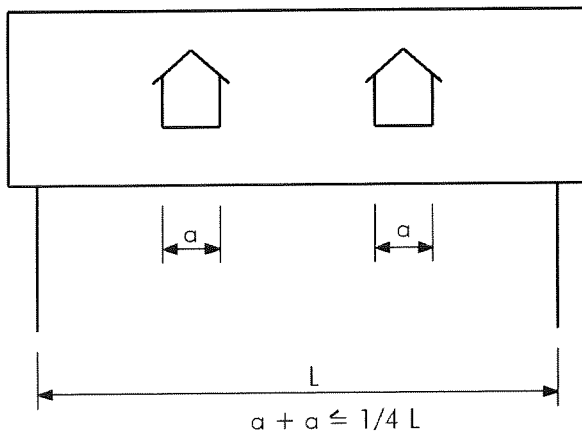
Art. 14 Gebäudelänge



Art. 15 Grenz- und Gebäudeabstand



Art. 74 Dächer



STICHWORTVERZEICHNIS

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
A			
Abbruch	49	31, 81, 86	40
Abfallanlagen	33, 92-93		
Abfallbewirtschaftung	33, 92-93		
Abfälle	73, 96		
Abgrabungen	13, 79, 85	76-78	40
Ablösung (Erstwohnungsverpflichtung)	58, 62		
Abstände	9, 15-16, 21, 34, 44, 48	25, 75-78, 82	36, 37
Abstellplätze	35, 40, 48, 85	24, 45, 52, 58-64	
Abwasser	48, 71, 73	24, 45, 58-64	
Abwasserbehandlung	71, 92	31, 58	
Abwassergebühren		62	
Altbauten	69		
Amtliches Formular	48		42
Amtliches Publikationsorgan	91	16, 21, 48	9, 13, 16, 18, 22, 29, 31, 45
Anbauten	28, 30, 48, 78	31	
Änderung bisherigen Rechts	7, 104	106	62
Änderung (einer Baute)	2, 31, 47, 58, 83	34, 38, 43, 74, 78, 86	40, 42
Änderung (eines Projekts)	47, 48		50
Anmerkung im Grundbuch	48-49, 57	77, 90, 99	
Anordnung von Parkplätzen	85		
Anschlussgebühren	101	62, 64	
Antennen	82	24	40, 68, 94
Arbeitsräume	14	79	
Archäologiezone	8	36	
Archäologische Schutzzone	8	36	
Architektur	16, 44, 75-76		
Arealplan	7, 92	25, 26, 46	
Ästhetik		24, 73	
Aufenthaltsbewilligung	54		
Aufhebung bisherigen Rechts	104	106	62
Auflage (Verfahren, Fristen)	91	21, 48, 100	7, 9, 11, 13, 16, 17, 22, 23, 25, 29, 31, 32, 35, 45, 54
Auflagen zur Baubewilligung	20, 57, 86	74, 90	60
Aufschüttungen	13, 78	76	40, 43
Ausfahrten	83-84	24, 79	
Ausführung von Bauten	27, 47-48, 50, 64, 68	24, 97	60
Ausführungspläne	48		
Ausgänge	83		
Ausnahmebewilligung		82, 88	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Ausnahmen	20, 59, 68, 73, 75, 82	78, 82	
Ausnützungsberechnung	11, 48		
Ausnützungsbonus	69		
Ausnützungsziffer	9, 11-12, 21, 69	25, 82	
Aussenisolation		82	
Aussenräume	28, 37	24	
Aussentreppen	11		
Aussichtspunkte		35	
Ausstattung	33, 37	20, 45	
Autoabstellplätze	35, 40, 48, 85	24, 45, 52	
Autoeinstellallen	35, 48, 84-85		
Automaten	80		
B			
BAB-Entscheid	48, 50	87, 88, 104	47-49, 56-59
BAB-Gesuch	48	87, 92	42, 44, 45, 47, 49, 53, 54, 56, 57, 61
BAB-Verfahren	47	88, 92	49
Balkone	11, 76	55, 75	
Bauabnahme	51		60
Bauabsicht	27	36, 74	
Bauabstände	9, 15-16, 21, 34, 44, 48	25, 75-78, 82	36, 37
Bauarbeiten (Vorkehren)	73, 86	79	
Bauausführung	48	90, 93	60
Baubeginn	20, 67	91	
Baubebehörde (Zuständigkeit, Erlasse)	3, 4, 7, 24, 40, 91, 96, 102	85	
Bauberatung	5, 74	43, 73, 74, 80, 84	
Baubescheid	50	85, 88	46, 51, 55, 58, 59
Baubeschrieb	48		
Baubewilligung	1, 11, 20, 47, 50, 54, 57, 64, 67	86-92	40-59
Baubewilligungsgebühr	52	96	
Baubewilligungspflicht	47-48, 58	86, 87	40, 50
Baubewilligungsverfahren	52, 61, 93	88, 92, 96	40, 41-51, 54
Baueinstellungsverfügung	51		60
Baufristen		91	
Baugesetz (kommunales)	1, 7-9, 26, 58, 90, 92, 102, 104	24, 25	36, 50
Baugespann		93	43, 44, 51
Baugestaltung	26, 32	43, 73, 74, 85	
Baugestaltungslinien	26, 32	43	
Baugesuch	2, 47-48, 56, 64, 85, 104	87, 89, 92, 96	41-51
Baukommission	51, 91	85	
Baukontrolle	50	93	60, 61
Baukunst	74	73	
Baulandumlegung	45-46	65-70	
Baulinien	16, 34, 48	55, 57, 78, 82	
Bäume	78		

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Bauprojekte	27, 48, 93	58	
Baurechtswidrigkeit			60, 61
Baureife	90	72	
Baureklamen	80		
Baustandort	18		
Baustellenabwasser	73		
Baustelleninstallation			40
Baustopp	51		60
Bausubstanz historische	16, 30		
Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone	36	83, 84, 87- 92, 96, 103-105	38-42, 44, 45, 47-49, 56-59
Bauvollendung	80	91	60
Bauweise	9, 16-17, 20, 44	24, 25, 46, 81	36
Bauwesen	1	85	
Bauzeiten	73		
Bauzonen	2, 9, 15, 33, 61	27-31	
Beanspruchung von öffentlichem Grund und Boden, Gewässern und Luftraum	86-87		
Beanspruchung von Privatboden	88		
Bedingungen zur Baubewilligung	27, 86	90	
Befristung der Baubewilligung		90	
Beherbergungsbetrieb	60		
Behinderte		80	
Beiträge (Erschliessung)	92, 101	62, 63	
Beiträge (Förderung)	69	10, 11, 12	
Beitragsverfahren	101	60, 63	22-27
Beleuchtung (öffentliche)	88	24	40
Benützungsgebühren	40, 92, 101	64	
Bepflanzung	25, 78		
Beratung	5, 26-27, 52	9, 31, 43, 73, 74, 80, 85, 96	
Bereinigung Grundbuch		51, 70	
Beschneiungsanlagen		45	
Beschriftung	81		
Beschwerde		12, 100-104	19
Beschwerdelegitimation		101, 104	
Beschwerdeverfahren		101	
Besitzstand	2	81	
Bestand alter		8	28, 31-32
Betriebe	11, 16-18, 20-21, 24-25, 54, 60, 85	27	
Beurteilung des Baugesuchs (vorläufige)			41
Bewässerungen		33	
Bewilligungspflicht	47-48, 58	86, 87	40, 50
Bewirtschaftungsverträge	22		
Bezug (von Bauten)	51, 56		
Biotop		33	40
Boden- und Baulandpolitik	3	19	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Böschungen	79	76-78	40, 43
Bruttogeschossfläche (anrechenbare)	11, 61, 63, 85		38, 39
Bundesinventare	6, 27		45
Bushaltestellen	33	45	
Busse		95	61
Bussverfahren		95	
Bussverfügung		95, 96	
C			
Camping	24, 89		
Campingzone	24		
D			
Dachaufbauten	75	24	
Dacheinschnitte	75	24	
Dächer	13, 16, 72, 75	24	40
Dachfenster		24	
Dachgestaltung	16, 44, 74-75		
Dachlawinen	72		
Dachmaterial	75		40
Dachneigung		24	
Dachrinnen	72	24	
Dachterrasse	11		
Dachtraufe		76	
Dachvorsprünge	87	55, 75	
Dachwasser	72		
Damm		38	
Dauerwohnraum (landwirtschaftlicher)			38
Denkmalpflege	69, 76		
Departement (Bereich Raumplanung)		3, 49, 87	1, 8, 52
Dienstleistungsbetriebe	16, 18, 54, 80	27	
Dienststellen (kantonale)		7-8	
Digitalisierung		8	4
Duldungsverfügung		94	
Düngereinrichtungen		79	
Düngungen	36	33, 39	
Durchleitungsrecht	98		
E			
Eidgenössisches Recht	1, 4, 41, 48, 68, 71, 73, 90	2, 3, 81, 89	
Eigenheim	63		
Eigentumsbeschränkung		98, 99	
Einfriedungen	48, 77	39, 76	40
Einleitung (Beitragsverfahren)			22
Einleitung (Landumlegung)			29
Einleitung (Quartierplan)			16
Einmündungen	83		

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Einsprache	52, 103	48, 68, 92, 96, 104	16, 18, 20, 23, 25, 30, 31, 33, 35, 45, 54
Einsprachelegitimation		92, 101, 104	16, 18, 30, 33
Einstellhallen	35, 48, 84-85	24	
Einstellung von Bauarbeiten	51		60
Einzonung	3	19	
Elektrische Leitungen	48, 82		
Emissionen	70	24, 79	
Emissionserklärung	48		
Empfindlichkeitsstufen	8	79	
Energieanlagen (Gestaltung)	28	24, 31, 73	
Energiegesetzgebung		79	
Energiehaushalt	50, 69	82	
Energienachweis	48		
Energieversorgung	33, 93	24, 45, 58, 64	
Enteignung (formelle)	99	97, 99	
Enteignung (materielle)	38	82, 98-99, 105	
Entschädigung	38, 88, 98	61, 96-99	
Entschädigungspflicht	38, 98	98	
Entscheidkoordination	47		55-59
Entsorgungsanlagen	33, 41, 92-93, 98-99	24, 45, 58-64	
Entwässerung	33	33	
Entwässerungsplan	33, 71		
Erdbeben		79	
Erdgeschoss			43
Erdgeschosshallen	11		
Erhaltenswerte Bauten	16, 68		
Erhaltung	2, 16, 22, 26, 31, 45, 68	24, 27, 30, 31, 42-43, 74	38, 40
Erhaltungsanordnungen	26, 45		
Erhaltungsziel	69		
Erholungsheim	21		
Erker	87	55, 75	
Erledigungsfristen	47	5, 49	11, 12, 14, 46, 49, 51
Erlöschen der Baubewilligung		91	
Erneuerung	2, 26, 30, 43-44, 55, 69, 92, 95, 97, 100-101	42, 43, 46, 80	
Ersatzabgabe	58, 62, 66		
Ersatzbaute		31	
Ersatzordnung		23, 102	
Ersatzvornahme	95, 97	73, 79, 94	
Erschliessung	33, 38, 43, 46, 90, 100	20, 22, 31, 45-46, 51-52, 55, 58-64, 72, 89	40
Erschliessungsabgaben	101	5, 62-64	
Erschliessungsanlagen (öffentliche)	33, 37-41, 46, 92-95, 100-101	24, 45, 52, 55, 58-64	40

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Erschliessungsanlagen (private)	33, 92, 94, 97-99, 100	24, 45, 52, 55, 58-64	40
Erschliessungsbereiche	33, 35-36, 94		
Erschliessungsflächen	8, 11, 20, 85, 87	27	
Erschliessungskosten	83, 95-96, 98-99, 101	31	
Erschliessungsplan Genereller	7, 8, 11, 33, 38, 41, 94	22, 31, 45, 48	
Erschliessungsprogramm	90, 91, 94	59	
Erschliessungsreglemente	41, 90, 92, 101	61	
Erschliessungsstrassen (öffentliche)	33, 37, 41, 84	24, 45, 58-64	40
Erschliessungsstrassen (private)	34, 97-99	24, 45, 58-64	40
Erschütterungen	73		
Erstwohnung	53, 54, 55-56, 58, 61-63		
Erstwohnungsanteile	10, 53, 61	27	
Erstwohnungsverpflichtung	57-58, 61-62		
Ertragsausfall		39	
Erweiterung (bauliche)	2, 55, 61, 66, 69, 82	72	
F			
Fachstelle für Raumplanung (kantonale)	6	3, 47, 87, 104	1, 3, 4, 7-12, 14, 15, 48, 56-60
Fahnenstange			40
Fahrnisbaute			40
Fahrräder (Abstellplätze)	40	24	40
Fahrverbote	23, 38		
Farbgebung	48, 74		
Fassaden	16, 48, 74-76, 85		
FAT Abstände	48		
Feinerschliessung	94, 101	45, 58	
Feldgehölze (erhaltenswerte)		44	
Ferienwohnung (Zweitwohnung)	19-20, 53-55, 57-58, 60, 62-66	27	
Feuerpolizei	48, 50	79	56
Feuerstelle			40
Finanzierung (öffentliche Anlagen)	100, 101		
Finanzierung (private Anlagen)	97		
Firmentafeln			40
Firsthöhe	10, 13, 14-16, 21, 29, 44	25, 82	
Flachdächer	75		
Folgepläne	3, 32, 42		
Folgeplanung	3, 32, 42	25-26, 46, 51-54	
Förderung (Energieeinsparung)	69		
Förderung (Erstwohnungsbau)	53, 62, 65		
Förderung (Planungsvorhaben)		9	
Formulare (amtliche)	48		
Forstwirtschaft	23	37	
Forstwirtschaftswege	22, 33, 39	45, 58-60	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Freiflächen	45	52	
Freihaltebereich	26, 28		
Fusswege	38	24, 45, 58-64	40
Futtermauer	79	76	40
G			
Garagen	84	24	
Gärten	28		
Gartenbau		37	40
Gartenraumgestaltung			40
Gastwirtschaftsbetrieb	17, 21		
Gebäude (geschützte, erhaltenswerte)	16, 30, 68-69	43, 74, 83, 84	
Gebäudeabstand	15, 16, 21, 44, 48	25, 75, 77, 82	36, 37
Gebäudehöhe	10, 13, 48	25, 82	
Gebäudeinventar	6, 27	42-43, 74	
Gebäudelänge	10, 14, 21, 44	25, 82	
Gebäudeteile	9, 87	75	
Gebäudeversicherung	48	38	42
Gebühren	40, 52, 92, 101	96	
Gefahrenzone	8, 48	38	40, 42
Geltungsbereich	1	1	
Gemeingebrauch	86, 99	24	
Gemeinschaftliche Nutzung	37, 98, 101		
Gemeinschaftsanlagen	40, 46, 69, 82, 98	24	
Gemeinschaftsantennen	82	24	
Genehmigungsverfahren (Ortsplanung)		49, 50	8, 12-15
Generelle Projekte	93	60	
Genereller Erschliessungsplan	7, 8, 11, 33, 38, 41, 94	45	
Genereller Gestaltungsplan	16, 18, 26, 28-29, 32, 45, 74	31, 42-44	
Gesamtentscheid		50, 58	15, 59
Gesamtrevision (Ortsplanung)			12
Geschützte Bauten	16, 30, 68-69	74	
Geschützte Objekte	26, 30-31	74	
Gestaltung	5, 16, 24, 26-27, 32, 44, 74, 75, 92-93, 102	24, 73	
Gestaltungsberatung	5, 26-27, 52	43, 73, 74, 84	
Gestaltungsbereiche	27-29		
Gesuchsunterlagen	47-48		51
Gesundheit	68		
Gewachsener Boden	11, 13, 15, 32	75, 76	
Gewässer	11, 71, 86	37, 41, 78, 79	40, 56
Gewässerabstand	26	78	
Gewässerabstandslinien	26	55, 78	
Gewässerschutz	71	37, 79	
Gewerbebetrieb	16-18, 20-21, 54		
Gewerbepolizei		79	
Gewerbezone	10, 20	27	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Gewinnsucht		95	
Golfplatzzone	25		
Golfsport	25		
Grabungen	13, 48, 51, 79, 85	76	
Grenzabstand	10, 15	25, 75-77, 82	36, 37
Grenzbereinigung		65-71	16, 28-35
Grenzzeichen	48, 51		43
Groberschliessung	93-94	45, 58	
Grundbuch	12, 20, 49, 57-58	77, 90, 99	
Grundbuchauszug	48		
Grundbuchkosten	49, 50-51	96	
Grunderschliessung		45, 58	
Grundfläche	14-15		40
Grundlagen (der Raumplanung)	6	7, 8	3, 4
Grundnutzung		26	
Grundordnung	3, 6, 42	22, 23	
Grundordnung (Änderung)		47-50, 101-102	12-15
Grundstückgrenze	12, 48	76	37
Grundwasser	79		
Grundwasserentnahme	48		
Grundwasserschutzzone	8	37	
Güterstrassen	39		
H			
Haftung		93	
Hausanschlüsse	41, 48, 50-51, 92		
Hausnamen	81		
Hausnummern	88		
Heimatschutz		33, 74	45
Heugebläse	70		
Hinterfüllte Mauern	79	76	
Hinweistafeln	80		40
Hochgebirgsunterkunft		34	
Hofstattrecht (siehe auch Besitzstand)		31, 34, 81	
Höhenbezugspunkte (-linien)	48, 88		60
Holzwände	77	76	
Hotels	11, 20, 21, 65, 85	27	
Hotelzone	10, 21		
Hütten			39, 40
Hydranten	88		40
I			
Iglu			40
Immissionen	73		
Information		4, 10	
Inkrafttreten	58, 104	106	62
Inventare	6, 27	7, 8, 10, 42-44, 74	3, 4, 45
Inventarisierung		74	
Isolation		82	
ISOS	27		

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
J			
Jauchekästen	70	24, 45, 58-64	
K			
Kanalisation	48, 73, 98	24, 45, 58-64	
Kantinen	20		
Kantonale Bewilligung	48, 73, 83	50, 87-88	
Kantonsamtsblatt	91	21, 48	13, 45
Kantonsbeiträge		10-12	5, 6
Kantonsstrassen	48, 80, 83		
Kanzleigebühr		96	
Kernerweiterungszone	10, 17		
Kernzone	10, 16, 34, 75-76, 82		
Kinderspielplatz			40
Kleinbaute			40
Klimaanlagen	11		
Kontingent	53, 55, 57-58, 60, 63-64		
Kontingentierung	53, 55, 64	27	
Kontrollen	12, 50-51, 57, 63	93	60, 61
Konzepte	6	10	3, 4
Konzession	86	24	
Kooperative Planung		4	
Koordination	47	2, 50, 61, 85, 87, 88, 92	9, 14, 49, 52-59
Kosten (Baubewilligungsverfahren)	49, 51, 52	96	49
Kosten (Erschliessung)	96, 99, 101	54, 60, 62-64	20, 22-27
Kostenverteiler (Gemeinschaftsanlagen)	98-99	52, 54, 63, 66, 71	20, 24-27, 32, 35
Kreuze			40
Kulturobjekte		44	
Kunstobjekte			40
Kurbetrieb	21		
L			
Landabzüge	11	69	32
Landfläche (anrechenbare)	11		
Landschaftsanalysen	6	7, 10,	3
Landschaftsbild	44, 74-75, 77, 79-80 85	35, 73	42
Landschaftsinventar		42, 44	3
Landschaftsschutzzone	5, 8	34, 44	
Landumlegung	45-46	5, 40, 65-71	16, 28-35
Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen	70	32	38-39, 40
Landwirtschaftlicher Wohnraum		32	38-39
Landwirtschaftsbetriebe	48, 70		
Landwirtschaftswege	39	24, 34, 45, 58	
Landwirtschaftszone	5, 8	26, 32	38-39
Langlaufloipen	23, 25, 33, 36		
Langsamverkehr	33, 83		

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Lärmschutz	48, 73		
Lawinen (Dach)	72	38	
Lebhäge	77	76-78	40
Legitimation (Rechtsmittel)		80, 92, 101, 104	16, 18, 33
Leistungsvereinbarung		12	
Leitbilder	6	10, 20	3
Leitungen	50-51, 82, 98		
Lenkungsabgabe	53, 65-67, 69		
Leuchtreklamen	80		40
Lift	11		
Loipen	23, 25, 33, 36	45	
Luftraum	87	24	
Luftreinhaltung	48		
Lukarnen (siehe Dachaufbauten)			
M			
Maiensäss			39
Mass der Nutzung	9	25, 46	
Material	16, 48, 75	31, 93	
Materialdepot			40
Materielle Enteignung	38	82, 98-99, 105	
Mauern	31, 48, 77-79	76-78	40
Mauern (erhaltenswerte)	31	43	
Mediation		6	2
Mehrhöhe		76	
Mehrwertbeiträge	92, 101		
Mehrzuteilung		69	32
Meldeverfahren	47-48	86-87, 92	50, 51
Melkstände			40
Merkblätter	102		
Messeinrichtungen			40
Messweise	11-15	25	36
Meteorwasserleitung		24, 45, 58	
Minderzuteilung		69	32
Misthaufen	70		
Mitwirkungsaufgabe/-verfahren		20, 47, 48, 59	7, 9, 11, 13
Modell	48		42
Motorfahrzeuge (Abstellplätze)	11, 40, 85	24	
N			
Nachbargemeinden	6	20	
Nachbargrundstücke	44, 48, 98	75-76	
Nachbarliche Interessen	47, 70, 79-80, 98	46, 81	
Nachträgliches Baugesuch			60-61
Natureisbahn			40
Naturobjekte (erhaltenswerte)		44	
Naturschutz		33, 74	45
Naturschutzzone	8	33, 44	
Nebenbauten	11, 14-16, 75		
Nebenbestimmungen zur Baubewilligung (siehe Auflagen)		90, 93	55

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Nebenräume	57		
Neigung (Dächer)		24	
Neigung (Rampen)	84	24, 79	
Netze			40
Neubauten	16, 35, 48, 51, 69, 78, 82, 85	31, 72	
Neuzuteilung		66, 69, 70	31-33
Niveaulinien	13, 34, 44	56, 57	
Niveaupunkt	13		
Notwegrecht (öffentliches)	98		
Nutzung des Bodens	3, 53, 86, 88	26	
Nutzungsänderung (Zweckänderung)	2, 47, 58	31, 81	
Nutzungsanteile	10, 53, 55, 60-61	27	
Nutzungskonzentration	18, 45		
Nutzungsmass	9	25, 46	
Nutzungsordnung	47	86	40
Nutzungspflicht	56-57, 59		
Nutzungspläne (kantonale)		15, 102	9
Nutzungsübertragung	12		
Nutzungsverlegung	12		
Nutzungsziffern	9, 11-12, 21, 48, 69	25, 46	
Nutzungszonen	8	26, 41, 45	45
O			
Objektschutz		38	
Offene Balkone	11, 76	75	
Öffentliche Auflage	91	48, 80, 92	13, 23, 25, 28-29, 31, 33, 43, 45-46, 51, 54
Öffentliche Bauten und Anlagen	8, 10, 33, 40, 94	27-28, 97	
Öffentliche Gewässer (Benützung)	86	24	
Öffentlicher Grund (Benützung)	86	24	
Öffentlicher Luftraum (Benützung)	87	24	
Öffentlicher Verkehr	34-35, 37-39, 83-84, 86	45	
Ordnungsfristen	47	5	
Örtliche Verhältnisse		19, 22, 31	
Ortsansässige	10, 19, 62-63, 65		
Ortsbildschutz	24, 27-28, 32, 35, 69, 82		
Ortskern	84		
Ortsplanungsrevision		47-49	
Orts- und Landschaftsbild	74-75, 77, 80	35, 73	42
P			
Parabolantennen	82		
Parkierungsanlagen	33, 35, 40	24, 45	
Parkplätze (öffentliche)	40	24, 45, 52, 58-64	
Parkplätze (private)	35, 48, 85	24, 52	
Parkplatzgebühren	40		

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Parzellierung	12		
Pensionen	21, 85		
Personalwohnungen	20, 21		
Pfähle			40
Pflanzen	25, 78, 96	39	
Pflanzentröge			40
Pflästerungen	31		
Pflegemassnahmen	23, 78	33	
Pflichtparkplätze	35, 85	24	
Plakate	80		
Planänderung	47-48	48-49, 103	
Pläne der Grundordnung		49	
Planungsausgleich	3	4, 19	32
Planungsbericht			12, 13
Planungsbeschwerde		92, 101-102	15
Planungskosten	7	22	
Planungspflicht	18, 42	2	
Planungsträger	4	3, 4, 7, 8	
Planungszone (kantonale)		16, 103	
Planungszone (kommunale)	67	21, 26, 48, 67, 101	
Plätze	37, 51, 83-84, 96-97		
Polsterungen			40
Postautohaltestellen	33	45	
Präparierung (Pisten, Loipen)	23, 25, 36	39	
Privateigentum (Nutzung für öff. Zwecke)	88	24	
Private Interessen		82, 86, 92	
Privatstrassen	34, 97-99		
Produktionsbetriebe		27	
Profilierung		93	43, 44, 51
Projektänderung	47, 48		42, 50
Projektbezogene Planung	7, 60	22	
Projektierung	47, 92-93	45, 93	
Prüfung des Baugesuchs (vorläufige)	27		44
Publikation	91	21, 48	13, 45, 51, 54
Publikationsorgan	91	21, 48	13, 45, 51, 54
Pumpstation		24, 45, 58-64	
Q			
Quartierserschliessung	46	51, 52	17
Quartiergestaltungsplan	44, 45	51, 52	17
Quartierplan	7, 11, 18, 43, 44,	21, 26, 51-54	16-21
Quartierplanbestimmungen	46	51, 52	17
Quartierplanpflicht	18, 42	26	
Quartierplanung	43, 82, 92, 100, 104	53, 54	16-21
Quartierplanung (Kosten)		54	20
Quartierplanverfahren	44, 98, 101	53	16-21
Quellschutzzone	8	37	
Querfinanzierung	60		

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
R			
Radwege	33	24, 45, 58	
Rampen	84	24, 79	
Raumentwicklungskonzept	6		
Räumliche Entwicklung	1, 6	7, 20	
Raumplanungsdaten		8	
Rechtmässiger Zustand	2, 49	90, 94, 95	61
Rechtsmittel	103	12, 68, 92, 100-104	9, 16, 18, 20, 23, 25, 30, 31, 33, 35, 45, 54
Regelbauweise	9, 16, 44	24, 25, 46	36
Region	1, 6, 54-55		
Regionalplanung		10-11, 17-18	5, 10-11
Regionalverband		2, 3, 14, 102	7, 9
Reitwege		24, 45, 58-64	
Reklamen	80		40
Renaturierung		33	
Renovation	48, 68		
Reparatur- und Unterhaltsarbeiten			40
Revers	49	57, 82	
Revitalisierung		33, 34	
Richtlinien	23, 102		
Richtplan (kantonal)		14, 102	7, 8
Richtplan (kommunal)		20	
Richtplan (regional)		18, 102	11
Rückstellungen	101		
Rutschungen		38	
S			
Sachplanungen		2	
Sammelstrassen	33, 37		
Sanierungspflicht	100	79, 81	
Sanierungsplanungen	43, 100		
Sanierungsquartierplan	43		
Satellitenempfangsanlagen	82		40
Sauna	11		
Schäden	36, 50, 96-97		
Schaltkästen			40
Schaukästen	80		40
Schilder	80, 88		40
Schlittelwege	23		
Schneefangvorrichtungen	72	24, 79	40
Schneeräumung	83, 96-97		
Schnurgerüst	50		60
Schützenswerte Bauten und Anlagen		34	
Schutzmassnahmen	16, 23, 38, 51, 69, 72-73	38	
Schutzzonen	22-23	26, 33-37	
Schwimmbäder	11		

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Sicherheit	35, 50, 72, 83	79, 93	40
Sicherheitsvorrichtungen			40
Siedlungsanalysen	6	10, 42-43, 74	3, 4
Siedlungsentwicklung	2, 17, 26		
Siedlungserneuerung		46	
Siedlungsgebiet	8, 38	35	
Siedlungsinventar	27		
Solaranlagen	28, 74	31	40
Sondernutzung	86	24	
Spezialgesetzgebung		50, 85, 96	
Spielplätze		24, 52	40
Sport- und Freizeitanlagen	23-25	27, 29	40
Stacheldrahtzäune	77		
Stallkammern			39
Stangen			40
Steinschlag		38	
Stockwerkeigentum	85		
Strafbestimmungen	57	95	
Strassenabstand	34	77	
Strassenbeleuchtung	37-38, 88		40
Strassenbild	77, 79-80		
Strassentafeln	88		40
Strassenzug	32		
Studien		10, 42	
Stützmauern	48, 78-79	76-78	40
T			
Tafeln	80, 88		40
Telefonleitungen	48, 82		
Telekommunikation	33	24, 45, 58	
Temporärwohnraum			39
Terrainveränderungen	44, 48, 79	39, 76	40
Tierschutz	23, 77	38, 79	
Tipizelte			40
Trafostation		24, 45, 58	
Treppen	11, 48	75	40
Trinkwasserversorgung	33, 92-93	24, 37, 45, 58	
Trockenstandortzone	22		
Trockenwiesen	22		
U			
Überdachte Flächen		76	
Übergangsbestimmungen	104	107, 108	
Überkommunale Zusammenarbeit	6	85	
Überlagerte Nutzungen		26	
Übernahme (Erschliessungsanlagen)	35, 99		
Überörtliche Planung		3	
Überprüfungsbefugnis		101	
Überschwemmungen		38	
Übriges Gemeindegebiet	8	41	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Verpflegungs- und Verkaufsstätten	21	29	40
Verschmutzung (Verkehrsanlagen)	95		
Versorgungsanlagen	33, 41, 51, 92-93, 98-99, 101	24, 45, 58-64	60
Vertrauensschutz		94	
Verursacherprinzip	92, 95		
Verwaltungsgericht		87, 100, 102-103	
Verzicht (auf Enteignung)		99	
Visualisierung (von Bauvorhaben)			42
Vollzug	102	10, 85, 90, 105	34
Vollzugshilfen	102	10	
Volumen (von Gebäuden)	16, 21, 69	31, 34	40
Vorankündigung (Baukontrolle)	50		61
Vordächer		55, 75	
Vorentscheid			41
Vorläufig Beurteilung (Vorentscheid)			41
Vorläufige Prüfung			44-45, 53
Vorläufige Stellungnahme			57
Vorplatz	84	24	
Vorprüfungsentscheid (Gebäudeversicherung)	48	38	42
Vorprüfungsverfahren (Grundordnung)		47, 49	12
Vorschriftswidrige Zustände		94	
Vorteilsausgleich	3	4, 19, 22	
Vorteilsprinzip	98-99		
Vortreppen		52, 75	
W			
Wald	11	78	
Waldabstand		78	
Waldabstandslinien	26	55, 78, 82	
Waldstrassen	39		
Wald- und Wildschonzone	23		
Wände	11, 77	76	
Wanderwege	33, 37, 38	24, 45, 58	
Wanderwegmarkierungen			40
Wärmepumpen	48		
Wasserleitung	98	24, 45, 58	
Wasserversorgung	33, 92-93	45, 58, 62, 64	
Wege	23, 25, 33, 37-39, 51, 70, 83-84, 96-98	45, 97	40
Weidezäune (Stoppzäune)	77		40
Werkleitungen	50		
Wertausgleich	3	69	
Wettbewerbe		10, 42	
Widerhandlungen		95	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Verpflegungs- und Verkaufsstätten	21	29	40
Verschmutzung (Verkehrsanlagen)	95		
Versorgungsanlagen	33, 41, 51, 92-93, 98-99, 101	24, 45, 58-64	60
Vertrauensschutz		94	
Verursacherprinzip	92, 95		
Verwaltungsgericht		87, 100, 102-103	
Verzicht (auf Enteignung)		99	
Visualisierung (von Bauvorhaben)			42
Vollzug	102	10, 85, 90, 105	34
Vollzugshilfen	102	10	
Volumen (von Gebäuden)	16, 21, 69	31, 34	40
Vorankündigung (Baukontrolle)	50		61
Vordächer		55, 75	
Vorentscheid			41
Vorläufig Beurteilung (Vorentscheid)			41
Vorläufige Prüfung			44-45, 53
Vorläufige Stellungnahme			57
Vorplatz	84	24	
Vorprüfungsentscheid (Gebäudeversicherung)	48	38	42
Vorprüfungsverfahren (Grundordnung)		47, 49	12
Vorschriftswidrige Zustände		94	
Vorteilsausgleich	3	4, 19, 22	
Vorteilsprinzip	98-99		
Vortreppen		52, 75	
W			
Wald	11	78	
Waldabstand		78	
Waldabstandslinien	26	55, 78, 82	
Waldstrassen	39		
Wald- und Wildschonzone	23		
Wände	11, 77	76	
Wanderwege	33, 37, 38	24, 45, 58	
Wanderwegmarkierungen			40
Wärmepumpen	48		
Wasserleitung	98	24, 45, 58	
Wasserversorgung	33, 92-93	45, 58, 62, 64	
Wege	23, 25, 33, 37-39, 51, 70, 83-84, 96-98	45, 97	40
Weidezäune (Stoppzäune)	77		40
Werkleitungen	50		
Wertausgleich	3	69	
Wettbewerbe		10, 42	
Widerhandlungen		95	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Wiederaufbau	55, 66	31, 34, 81	
Wiederherstellung		91, 94, 96	61
Wild	23		
Wind		79	
Winterdienst	83, 96, 99	24	
Wintersport	23	39	40
Wirtschaftswege	39		
Wohnanteil (siehe Erstwohnungsanteil)			
Wohnbauförderung	53, 62, 65	27	
Wohnhygiene		79	
Wohnmobile	89		
Wohnnutzung	57		
Wohnraum (landwirtschaftlicher)		32, 34, 83	38, 39
Wohnsitz	19, 54, 56		
Wohnwagen	89		
Wohnzone	10, 18	27	
Wohnzone für Ortsansässige	10, 19, 53		
Z			
Zäune	38, 77, 96	76	40
Zeitprogramm		12	
Zelte	89		40
Zeltlager	89		
Zeltplätze	89		
Zerstörung		31, 34, 81	
Zivilschutz	48, 50		56
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	18, 10	27, 28, 97	
Zone übriges Gemeindegebiet	12	41	
Zonen der Grundnutzung		26	
Zonen überlagerter Nutzung		26	
Zonengrenze	9	46, 48	
Zonenkonform		28, 32, 38	
Zonenplan (allgemeines)	7, 8	26	
Zonenschema	9, 10, 15, 61		
Zufahrten	48, 98	24, 79	
Zusammenarbeit (regionale)	6	2, 9-10, 85	
Zusatzbeiträge		11	
Zusatzbewilligungen	47, 50	48, 50, 88, 92, 96, 100	9, 12-15, 45, 52-59
Zustand rechtmässiger	2, 49	90, 94, 95	61
Zustand von Bauten und Anlagen	16, 48, 97, 99, 100		42
Zutrittsrecht (Baukontrollen)	50		
Zutrittsrecht (Loipen, Winterwege)	36	39	
Zweck (Baugesetz)	1	1	
Zweckänderung	2, 47, 58	31, 34, 81, 83-84, 86, 89	40
Zweitwohnungen	19-20, 53-55, 57-58, 60, 62-66	27	