Baugesetz

der

Gemeinde Thusis

Die Bauordnung wurde ergänzt mit Eintragungen bezogen auf das am 1. November 2005 in Kraft getretene kantonale Raumplanungsgesetz vom 6. Dezember 2004 (KRG) mit kantonaler Raumplanungsverordnung vom 24. Mai 2005 (KRVO).

Soweit das neue kantonale Raumplanungsrecht Bestimmungen enthält, die gemäss Art. 107 Abs. 2 KRG als „unmittelbar anwendbar" gelten, sind die entsprechenden Regelungen im vorliegenden Baugesetz gestrichen worden (es sei denn, es handle sich um eine Materie, bezüglich derer die Gemeinde nach Art. 22 Abs. 3 KRG „strengere Bestimmungen" erlassen hat).

Im Übrigen wurden einige nützliche Hinweise und Bemerkungen angebracht, welche im Baugesetz kursiv geschrieben sind.

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I. Allgemeines Seite

Art. 1 Geltungsbereich 1
Art. 2 Zweck 1
Art. 3 Natur- und Heimatschutz 1
Art. 4 Baubehörde 2
Art. 5 Gemeinderat 2
Art. 6 Planungskommission 2
Art. 7 Bauberatung 2
Art. 8 Ausnahme, Art. 82 KRG 3
Art. 9 Planungszone (Bausperre), Art. 21 KRG 3
Art. 10 Bestehende Bauten (Besitzstand) 3

II. Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 11 Grundordnung, Art. 22 KRG 3
Art. 12 Zonenplan 4
Art. 13 Genereller Gestaltungsplan 4
Art. 14 Genereller Erschliessungsplan 4
Art. 15 Verfahren, Art. 47 - 50 KRG und Art. 12 - 15 KRVO 4

2. Bauvorschriften

2.1. Bauvoraussetzungen

Art. 16 Baubewilligung 5
Art. 17 Bedingungen und Auflagen, Revers, Art. 90 KRG 5
Art. 18 Baureife 5

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Art. 19 Architektur, Gestaltungsbaulinien 6
Art. 20 Dächer 6
Art. 21 Einfriedungen 7
Art. 22 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern 7
Art. 23 Reklamen und Hinweistafeln 8
Art. 23bis Antennenanlagen 8

Art. 24 Waldabstand, Art. 78 KRG 8

2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Art. 25 Verkehrssicherheit 9
Art. 26 Zu- und Ausfahrten 9
Art. 27 Autoabstellflächen
(Parkplätze und Einstellhallen) 10
Art. 28 Ersatzabgabe
Art. 29 Anordnung 11
Art. 30 Strassennamen 11

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 31 Ausführungen von Bauten und Anlagen Grundsatz 11
Art. 32 Wohnhygiene 11
Art. 33 Energiehaushalt 11
Art. 34 Emissionen 12
Art. 35 Bauarbeiten 12
Art. 36 Unterhalt 13

2.5. Öffentlicher und privater Grund

Art. 37 Nutzung des öffentlichen Grundes 13
Art. 38 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke 13

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Art. 39 Kinderspielplätze, Nebenräume, Kompostierplätze 14
Art. 40 Lagerplätze 14

3.1.2. Bau und Betrieb von Einkaufszentren

Art. 41 Geltung und Zweck 14
Art. 42 Begriff 15
Art. 43 Standorte 15
Art. 44 Regionalzentren 15
Art. 45 Lagerflächen 16

Art. 46 Warenumschlag 16

3.1.3. Zonenarten

3.1.3.1. Kernzone

Art. 47 Kernzone / Allgemeines 16
Art. 48 Vorentscheid 17
Art. 49 Brunnenplätze 17
Art. 50 Gestaltungsbaulinie 17

3.1.3.2. Altdorf

Art. 51 Genereller Gestaltungsplan Siedlungsinventar 17
Art. 52 Schutz von Einzelbauten 18
Art. 53 Kernzone mit obligatorischem Quartierplan 19

3.1.3.3. Neudorf

Art. 54 Genereller Gestaltungsplan 19
Art. 55 Schutz von Einzelbauten 20
Art. 56 Öffentliche Verkehrsräume 21
Art. 57 Erweiterungszone 21

3.1.3.4. Übrige Zonenarten

Art. 58 Wohnzonen 21
Art. 59 Gemischte Zone 22
Art. 60 Arbeitszone A 22
Art. 61 Arbeitszone B 23
Art. 61bis Arbeitszone C 23
Art. 62 Zone für öffentliche Bauten 23
Art. 62bis Baumbestand Schwimmbadareal 24
Art. 63 Zone für öffentliche Anlagen 24
Art. 63bis Raststättezone 24
Art. 64 Grünzone 25
Art. 65 Bahnhofzone 25

3.1.4. Zonenordnung

Art. 66 Zonenschema 25
Art. 67 Bauweise 26
Art. 68 Ausnützungsziffer 26

Art. 69 Nutzungsübertragung 27
Art. 70 Gebäude- und Firsthöhe 28
Art. 71 Gebäudelänge 28
Art. 72 Grenz- und Gebäudeabstand 297

3.2. Weitere Zonen

Art. 73 Landwirtschaftszone 30
Art. 74 Forstwirtschaftszone 30
Art 74bis Landschaftsschutzzone 30
Art. 74ter Archäologiezone 31
Art. 75 Naturschutzzone 31
Art. 76 Campingzone 31
Art. 77 Schrebergartenzone 32
Art. 78 Grundwasser- und Quellenschutzzone 33
Art. 79 Gefahrenzone, Art. 38 KRG 33
Art. 80 Materialablagerungszone und Deponiezone 33
Art. 81 Übriges Gemeindegebiet 33

4. Erschliessung

4.1. Allgemeines

Art. 82 Grund- und Groberschliessung 34
Art. 83 Feinerschliessung 34
Art. 84 Erschliessungsetappen 35

4.2. Projektierung, Ausführung und Unterhalt

Art. 85 Baulinien 35
Art. 86 Verfahren, Art. 57 KRG 35
Art. 87 Ausführung und Unterhalt
a) öffentliche Anlagen 35
Art. 88 b) private Anlagen 36

4.3. Finanzierung

Art. 89 Öffentliche Erschliessungsanlagen 36

III. Quartierplanung

Quartierplanung und Baulandumlegung sowie entsprechende Verfahren sind im kantonalen Raumplanungsrecht geregelt:

Quartierplanung: *Art. 51 . 54 KRG und Art. 16 – 21 KRVO*
Baulandumlegung: *Art. 65 -71 KRG und Art. 28 – 35 KRVO*

Art. 92 Quartiergestaltungsplan 36

IV. Baubewilligungsverfahren

Bezüglich Baubewilligungverfahren, Meldeverfahren, Koordination, Verfahrenskosten und Baukontrollen regelt das KRG abschliessend.

Es gelten:

für das Baubewilligungsverfahren	*Art. 86 – 92 KRG und Art. 41 – 49 KRVO*
für das Meldeverfahren	*Art. 50 – 51 KRVO*
für die Koordination	*Art. 88 KRG und Art. 52 – 59 KRVO*
für die Verfahrenskosten	*Art. 96 KRG*
für die Baukontrollen	*Art. 60 – 61 KRVO*

Art. 110 Baugesuch 38

V. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Das KRG regelt die Verantwortlichkeit, die Strafbestimmungen und die Wiederherstellung des gesetzlichen Zustandes abschliessend.

Es gelten für:

Verantwortlichkeit	*Art. 93 KRG;*
Strafbestimmungen	*Art. 95 KRG;*
Wiederherstellung des gesetzlichen Zustandes	*Art. 94 KRG.*

Art. 122 Rechtsmittel 40
Art. 123 Inkrafttreten 40

BAUGESETZ DER GEMEINDE THUSIS

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche Bauten und Anlagen.

vgl. Art. 81 KRG

Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Wiederaufbau ist zulässig, wenn das Gebäude infolge höherer Gewalt zerstört worden ist, vorbehalten bleibt Art. 10.

vgl. Art. 106 Abs. 2 Ziffer 1 KRG

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

Art. 2

Zweck

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

Art. 3

Natur- und Heimatschutz

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

Der Gemeinderat kann zur Unterschutzstellung provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen, erlassen.

Art. 4

Baubehörde

Der Baubehörde obliegt der Vollzug des Baugesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit nicht der Gemeinderat hiefür zuständig ist.

Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater beiziehen.

Art. 5

Gemeinderat

Der Gemeinderat ist Aufsichtsbehörde über die Baubehörde.

Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- der Vollzug des Baugesetzes, soweit nicht die Baubehörde zuständig ist;
- die Behandlung von Rekursen gegen Entscheide der Baubehörde;
- der Erlass von provisorischen Schutzverfügungen, Massnahmen und Ausführungsbestimmungen zu den Gestaltungsvorschriften.

Art. 6

Planungskommission

Der Gemeinderat wählt eine Planungskommission von 3 bis 7 Mitgliedern. Der Baufachchef gehört ihr von Amtes wegen an.

Der Präsident der Planungskommission wird vom Gemeinderat bestimmt. Im übrigen konstituiert sich die Kommission selbst.

Die Planungskommission bereitet Änderungen des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes zuhanden des Gemeinderates vor.

Art. 7

Bauberatung

Der Gemeinderat bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Bauberater. Dieser darf während seiner Mandatsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge in der Gemeinde annehmen oder ausführen.

Der Bauberater berät und informiert die Baubehörde in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten in der Kernzone. Er hat keinerlei Entscheidungsbefugnis.

Art. 8

Ausnahmen

Es gilt Art. 82 KRG.

Art. 9

Planungszone (Bausperre)

Es gilt Art. 21 KRG.

Art. 10

Bestehende Bauten (Besitzstand)

vgl. Art. 81Abs. 3 und 4 KRG

Bestehende Bauten, die zerstört, abgebrochen oder umgebaut werden, dürfen im bisherigen Umfang ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Gebäude- und Firsthöhe, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Ausnützungsziffer wieder aufgebaut werden.

Dieser Anspruch gemäss Abs. 1 gilt nicht in den Arbeitszonen A, B und C.
Die Masse der Altbaute sind vor dem Abbruch oder Umbau innerhalb von sechs Monaten seit der Zerstörung auf Plänen oder mittels anderer Dokumentationsmittel festzuhalten und bei der Baubehörde zu deponieren.

II. Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 11

Grundordnung

Es gilt Art. 22 KRG.

Art. 12

Zonenplan

Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes.

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

Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Der Zonenplan kann Gebiete bezeichnen, in denen Bauvorhaben nur aufgrund rechtskräftiger Quartierpläne bewilligt werden.

Art. 13

Genereller Gestaltungsplan

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

Der Generelle Gestaltungsplan bestimmt die geschützten und erhaltenswerten Bauten und Baugruppen.

Art. 14

Genereller Erschliessungsplan

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

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

Art. 15

Verfahren

Es gelten Art. 47 - 50 KRG und Art. 12 - 15 KRVO.

2. Bauvorschriften

2.1. Bauvoraussetzungen

Art. 16

Baubewilligung

Es gelten Art. 86 KRG und Art. 40 KRVO.

Die gemäss Art. 40 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) nicht bewilligungspflichtigen Bauvorhaben sind der Meldepflicht gemäss Art. 50 KRVO unterstellt.

Nach Art. 87/1 KRG erfordern Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen eine „BAB-Bewilligung". Zuständig für die Erteilung ist die „BAB-Behörde" (Art. 87 Abs. 2 KRG und Art. 49 Abs. 1 KRVO; Fachstelle = Amt für Raumentwicklung).

Art. 17

Bedingungen und Auflagen, Revers

Es gilt Art. 90 KRG.

Art. 18

Baureife

Es gilt Art. 72 KRG.

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

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

~~und~~

~~b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.~~

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

durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

Es gilt Art. 89 Abs. 3 KRG.

~~Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hiefür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über die erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist~~.

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Art. 19

Architektur, Gestaltungs-Baulinien

~~Bauten und Anlagen haben in der architektonischen Gestaltung auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.~~

Es gilt Art. 73 Abs. 1 KRG.

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

Gestaltungsbaulinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Gestaltungsbaulinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
Gestaltungsbaulinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt.

Art. 20

Dächer

Bei der Dachgestaltung ist auf die orts- und zonenüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.

Dacheinschnitte sind nur ausnahmsweise zulässig.

Dachaufbauten sind in der Kernzone sowie bei Dächern mit weniger als 24 Grad Neigung in der Regel nicht zulässig. Im übrigen sind Dachaufbauten zulässig bei guter architektonischer und der Umgebung angepasster Gestaltung.

In den Wohnzonen 3, welche an die Kernzonen Altdorf und Neudorf grenzen, sind die Dächer an die bestehenden Dachformen der Kernzonen anzupassen.

Bei Flachdächern sind Brüstungen, Zäune, Abschrankungen, etc. unter einem Winkel von 45 Grad von der Dachkante allseitig zurückzusetzen. Dasselbe gilt für Attikageschosse.

Art. 21

Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Es gilt Art. 76 Abs. 4 und 5 KRG.

~~Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 80 cm dürfen entlang Gemeinde- und Privatstrassen nur mit Zustimmung der Baubehörde an die Strassengrenze gestellt werden~~.

Art. 22

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder zu bepflanzen.

Es gilt Art. 76 Abs. 2 und 3 KRG.

~~Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0,50 cm eingehalten und eine Neigung von 4:5 nicht überschritten wird. Wird das Nachbargrundstück durch Mauern gesichert, so können diese an die Grenze gestellt werden.~~

Art. 23

Reklamen und Hinweistafeln

Reklamen dürfen nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte und Dienstleistungen sowie an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

Äussere Reklameanlagen, wie Schilder, Beleuchtungskörper usw. sind bewilligungspflichtig. Solche Anlagen sind nur zulässig bis zu einer Ausladung von 1 m und soweit sie die Verkehrssicherheit, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Blinkende Leuchtreklamen sind verboten.

Art. 23 bis [5) 6)]

Antennenanlagen

Antennenanlagen für Mobilfunk, Radio, Fernsehen etc. sind sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen auf das Notwendige zu beschränken und in Standort und Ausstattung zu optimieren.

Visuell als solche wahrnehmbare Antennen sind in erster Priorität in den Arbeitszonen (A, B2, B3, C2, C3) und in anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen (Zone für öffentliche Bauten und Zone für öffentliche Anlagen, Raststättezone, Bahnhofzone) zu erstellen.

Visuell als solche wahrnehmbare Antennen sind in zweiter Priorität in den übrigen Bauzonen zulässig.

Für die Erstellung von Mobilfunk-Antennenanlagen gilt neben den anwendbaren baurechtlichen Bestimmungen das Dialogmodell. Der Gemeinderat schliesst eine Vereinbarung über das Dialogmodell mit den betroffenen Mobilfunkanbietern ab.

Antennen sind grundsätzlich unauffällig zu gestalten und haben dem Stand der Technik zu entsprechen.

Sofern die bewilligten Antennenanlagen, etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechtlicher oder technischer Erkenntnisse, nicht mehr nutzbar sind und auch ihre Wiederverwendung zu einem anderen Zweck nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten des Baugesuchstellers oder des Betreibers unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu beseitigen. Die Baubehörde kann eine Frist zur Beseitigung setzen.

Die Vorschriften des Baugesetzes über den Schutz von Einzelbauten sowie die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans bleiben vorbehalten.

Art. 24

Waldabstand

Es gilt Art. 78 KRG.

2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

[5)] Teilrevision vom 18.10.2018
[6)] Teilrevision vom 20.10.2019

Art. 25

Verkehrssicherheit

Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.

Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen.

Anlagen nach Abs. 1 sind nach den einschlägigen Normen des Vereins Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) zu projektieren.

Art. 26

Zu- und Ausfahrten

Bei Einstellhallen, Garagen und andern Bauten wie Magazine, Werkstätten usw., die einen Vorplatz gegen Strassen, Wege und Plätze aufweisen, beträgt der Abstand von der Strassengrenze - ohne Rücksicht auf die Baulinie - mindestens 6 m. Ist ein Trottoir vorhanden, wird ab dessen Grenze gemessen.

Sofern die Verkehrssicherheit es zulässt, kann die Baubehörde einen reduzierten Abstand im Sinne von Abs. 1 zulassen, wenn eine Garage in bestehende Bauten ein- oder angebaut wird. Autounterstände haben den Abstand nach Abs. 1 einzuhalten.

Bei Zufahrtsrampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassen- bzw. Trottoirgrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz von mindestens 4 m Länge und maximal 4 % Neigung vorhanden sein.

Der Gemeinderat kann die Beseitigung bestehender verkehrsbehindernder Ausfahrten und Anlagen wie Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und Böschungen verfügen.

Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender

Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Art. 27

Autoabstellflächen (Parkplätze und Einstellhallen)

Bei allen Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen hat der Bauherr auf eigenem Grund und Boden genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.
Die Parkierungsanlagen müssen gefahrlos ganzjährig benützt werden können; sie dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.

Der Schlüssel für die Berechnung der Anzahl der Abstellplätze wird in einer gemeinderätlichen Verordnung geregelt.

Die Baubehörde kann in der Kernzone die vorgeschriebene Anzahl Abstellplätze herabsetzen, sofern dies zum Schutze des Ortsbildes notwendig ist.

Die Baubehörde kann die Eigentümer bestehender Bauten und baulicher Anlagen zur Schaffung von ausreichenden Abstellplätzen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund verpflichten, wenn die Betriebs-, Wohn- und Verkehrsverhältnisse dies erfordern.

Bei grösseren Bauten, insbesondere Wohnbauten mit über zehn Wohnungen, sind in der Regel 2/3 der vorgeschriebenen Parkplätze in Garagen oder Einstellhallen unterzubringen. Bei öffentlichen Bauten und Bauten mit grossem Publikumsverkehr kann die Baubehörde den Anteil an Garagen und Einstellhallen dem erwarteten Verkehrsaufkommen und den örtlichen Gegebenheiten anpassen.

Art. 28

Ersatzabgabe

Ist in der Kernzone die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem Boden nicht möglich und kann sich der Bauherr auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

Umfang, Einzug und Fälligkeit der Ersatzabgabe regelt der Gemeinderat.

Der Ertrag der Ersatzabgaben ist für die Erstellung öffentlich zugänglicher Abstellplätze zu verwenden.

Art. 29

Anordnung

Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Innenhöfe, Plätze und dergleichen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.

Art. 30

Strassennamen

Der Gemeinderat entscheidet über die Benennung aller öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 31

Ausführungen von Bauten und Anlagen, Grundsatz

vgl. Art. 79 Abs, 1 und 2 KRG

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten schweizerischen Regeln der Baukunde und nach den einschlägigen Normen zu erstellen. Zudem soll den bauphysikalischen und ökologischen Erkenntnissen entsprechend Rechnung getragen werden.

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

Art. 32

Wohnhygiene

Wohn-, Schlaf- und Dienstleistungsräume oder Räume, die dazu dienen, müssen in Mittel um 1/2 der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen. Schlitz- oder lichtschachtartige Terrainabgrabungen zur Freilegung der Fassade sind nicht zulässig.

Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, haben eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufzuweisen.

Art. 33

Energie-Haushalt

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden

nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.

Es gilt Art. 82 Abs. 3 KRG

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

Art. 34

Emissionen

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

Es werden folgende Emissionsgrade unterschieden:

Emissionsgrad 1: Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.

Emissionsgrad 2: Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.

Emissionsgrad 3: Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

Art. 35

Bauarbeiten

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

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

untersagt.

Art. 36

Unterhalt

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

Es gelten Art. 73 Abs. 3 und Art. 79 Abs. 4 KRG

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

Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeveränderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

2.5. Öffentlicher und privater Grund

Art. 37

Nutzung des öffentlichen Grundes

Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates zulässig. Ausgenommen sind bestehende Vorlegeplatten und Treppen vor Haus- und Ladentüren; diese dürfen mit Bewilligung der Baubehörde auf öffentlichem Grund belassen resp. bei Baufälligkeit erneuert werden. Bei Neu- und grösseren Umbauten sind diese Bauteile zu entfernen.

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

Art. 38

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Die Gemeinde ist berechtigt, auf Privatgrundstücken öffentliche Einrichtungen wie Verkehrsschilder, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Hydranten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten

Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Art. 39

Kinderspielplätze, Nebenräume, Kompostierplätze

Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund in ausreichender Grösse abseits vom Verkehr gelegene Kinderspielplätze anzulegen.

Mindestens 10 % der gesamten Nettowohnungsfläche sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume in ausreichender Grösse ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund geeignete Kompostierplätze und Containerstandorte festzulegen.

Art. 40 [3) 6)]

Lagerplätze

Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind; vorbehältlich der Bestimmungen von Art. 60 - Art. 61bis. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.

Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

3.1.2. Bau und Betrieb von Einkaufszentren

Art. 41

Geltung und

Die nachfolgenden Artikel regeln den Bau, die Erweiterung und

[3)] Teilrevision vom 11.03.2007
[6)] Teilrevision vom 20.10.2019

Zweck

den Betrieb von Einkaufszentren sowie ihre Einrichtung in bestehenden Gebäuden.

Die Vorschriften bezwecken, den Standort, die Gestaltung und die Erschliessung von Einkaufszentren in das Siedlungskonzept einzuordnen und das Interesse an der durchgehenden Versorgung von Thusis und Umgebung zu wahren.

Art. 42 [1) 3)]

Begriff

Einkaufszentren sind aus einem oder mehreren Geschäften bestehende Verkaufseinheiten des Detailhandels, die baulich oder organisatorisch eine Einheit bilden und eine Netto-Ladenfläche von 1'200 m^2 oder mehr aufweisen.

Die massgebende Netto-Ladenfläche ist gleich der Summe der Geschossflächen aller Verkaufsräume, welche dem Kunden zugänglich sind, einschliesslich Bedienungs-, Pult-, Gestell- und begehbare Schaufensterflächen. Nicht angerechnet werden Gastwirtschaftslokale, Tankstellen und Dienstleistungsbetriebe.
Als Detailhandelsgeschäfte gelten Betriebe, die Waren vorwiegend an Kunden verkaufen, welche diese zu ihrem eigenen Gebrauch verwenden.

Art. 43 [3)]

Standorte

Einkaufszentren dürfen nur in der Kernzone Neudorf sowie in der gemischten Zone und der Arbeitszone B bewilligt werden.

Das Einkaufszentrum hat sich am vorgesehenen Standort in das Siedlungs- und Verkehrskonzept der Grundordnung einzufügen. Mit seiner Zulassung darf weder ein neuer unerwünschter Siedlungskern geschaffen noch dürfen bestehende oder geplante Erschliessungsanlagen über den Gemeingebrauch hinaus beansprucht werden.

Die Baubehörde kann die Bewilligung eines Einkaufszentrums von der Durchführung eines Quartierplanes abhängig machen.

~~Art. 44~~ [~~1)~~]

~~Regionalzentren~~

~~Einkaufszentren mit einer Netto-Ladenfläche von über 1'200 m^2 gelten als Regionalzentren.~~

[1)] Teilrevision vom 21.05.2000
[3)] Teilrevision vom 11.03.2007

~~Regionalzentren werden nur in der Erweiterungszone (Neudorf) und in der gemischten Zone zugelassen.~~

Art. 45

Lagerflächen

Der Ersteller eines Einkaufszentrums hat ausreichende Lagerflächen bereitzustellen, welche ihrem Zweck nicht entfremdet werden dürfen; insbesondere dürfen sie nicht in Verkaufsflächen umgewandelt werden.

Art. 46 [3)]

Warenumschlag

Der Warenumschlag darf bei Einkaufszentren nicht auf öffentlichen Strassen abgewickelt werden.

Bestehende Zentren können von der Baubehörde zur Errichtung von Warenumschlagseinrichtungen auf privatem Boden verpflichtet werden.

3.1.3. Zonenarten

3.1.3.1. Kernzone

Art. 47

Kernzone / Allgemeines

Die Kernzone umfasst die im Zonenplan Altdorf und Neudorf als solche bezeichneten Flächen.
Neu- und Umbauten in der Kernzone sind in Höhe, Lage, Stellung und Gliederung den benachbarten Einzelbauten und Gebäudegruppen anzupassen. In Bezug auf Bedachung, Material, Form und Farbgebung sind Neu- und Umbauten mit den benachbarten Gebäuden abzustimmen. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen sowie die Generellen Gestaltungspläne Altdorf und Neudorf.

In der Kernzone sind neben Wohnbauten auch Bauten für Geschäfte, für das Gastgewerbe und für mässig störendes Kleingewerbe zulässig.

Das Mass der Nutzung wird durch die in den Zonen- und Gestaltungsplänen bezeichneten, überbaubaren Flächen bestimmt.

[3)] Teilrevision vom 11.03.2007

Art. 48

Vorentscheid

vgl. Art. 41 KRVO

Vor Einreichung eines Baugesuches kann ein Vorentscheid über die Gestaltung eingeholt werden. Die Baubehörde prüft das Gesuch auf seine Übereinstimmung mit den Bauvorschriften, insbesondere aber im Hinblick auf den Ortsbildschutz.

Fällt der Vorentscheid positiv aus, kann das Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Ein den Plänen des Vorentscheides entsprechendes Baugesuch darf aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht mehr abgewiesen werden.

Lehnt die Baubehörde das Projekt im Vorentscheidungsverfahren aus Gründen des Ortsbildschutzes ab, ist dies dem Gesuchsteller mit begründetem, rekursfähigem Entscheid mitzuteilen.

Art. 49

Brunnenplätze

Die in den Generellen Gestaltungsplänen Altdorf und Neudorf bezeichneten Brunnen sind zu erhalten und deren Umgebung ist zu schützen.

Art. 50

Gestaltungsbaulinie

Die in den Generellen Gestaltungsplänen vorgesehenen Gestaltungsbaulinien bedeuten, dass bis auf diese Linie gebaut werden muss.

3.1.3.2. Altdorf

Art. 51

Genereller Gestaltungsplan, Siedlungsinventar

In der Kernzone „Altdorf“ ist die historisch wertvolle und die für das alte Siedlungsgebiet typische Bausubstanz zu erhalten und es ist eine sinnvolle Erneuerung und Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Für das Altdorf wird ein Genereller Gestaltungsplan erlassen. Dieser dient insbesondere:

1. der Erhaltung der Häuserfronten entlang der Strassen und Gassen;

2. der Erhaltung der rückseitigen (Nollaseite) Häuserfront und Häuserzeile in ihrem Gesamtbild;

3. der Erhaltung bzw. sinnvollen Umgestaltung der Plätze samt den vorhandenen Brunnen;

4. der Freihaltung zusammenhängender Flächen zum Schutze der Umgebung wichtiger Bauobjekte und zum Schutze charakteristischer Durchblicke;

5. dem Schutz bzw. der Erhaltung einzelner, baugeschichtlich besonders wertvoller Bauten.

Das Siedlungsinventar für das Altdorf ist öffentlich. Es ist periodisch nachzuführen und nachzuprüfen. Für die Baubehörde ist das Siedlungsinventar verbindlich.

Art. 52

Schutz von Einzelbauten

Im Generellen Gestaltungsplan Altdorf werden die Bauten nach Massgabe ihrer Erhaltungswürdigkeit in folgende Klassen eingeteilt:

1. Schützenswerte Bauten oder Bauteile:

   Diese sollen in ihrem historischen Zustand erhalten bleiben oder durch Restaurierung erneuert und allenfalls neuen Verwendungszwecken zugeführt werden. Sie dürfen nicht abgebrochen werden.

2. Erhaltenswerte Bauten oder Bauteile:

   Diese sollen in ihrer äusseren Erscheinung, insbesondere punkto Gebäudeform sowie punkto strassen- und gassenseitige Fassade soweit als möglich erhalten werden. Abbruch und Wiederaufbau in Lage und Volumen ist zulässig.

3. In der Baugruppe erhaltenswerte Bauten:

   Diese können auf dem bestehenden Grundriss im bisherigen Umfang neu erstellt werden. Die Trauf- und Firsthöhe darf nur soweit verändert werden, als es die neue Nutzung bei gleichbleibender Stockwerkzahl erfordert.

4. Übrige Bauten:

Diese können abgebrochen und nach Wahl des Eigentümers entweder in Lage und Volumen ersetzt oder aufgrund der übrigen Kernzonenvorschriften und im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes neu erstellt werden.

Art. 53

Kernzone mit obligatorischem Quartierplan

Im Generellen Gestaltungsplan sind diejenigen Gebiete bezeichnet, für welche der Erlass eines Quartiergestaltungsplanes vorgeschrieben ist.

Dieser Quartiergestaltungsplan bezeichnet die äusseren Abmessungen, die Art und die Lage der Gebäude sowie weitere, zur Anpassung an das Siedlungsbild erforderliche Einzelheiten wie Dachgestaltung, Materialwahl, Fassadenfarbe etc.

Die Vorschriften betreffend erhaltenswerte Bauten und Bauteile sind beim Erlass von Quartiergestaltungsplänen zu beachten. Neubauten sind in die bestehende Bausubstanz einzugliedern. Wo der Zusammenbau nicht vorgeschrieben ist, ist ein Grenzabstand von 2,50 m einzuhalten.
Quartiergestaltungspläne sind nach dem Quartierplanverfahren durchzuführen.

Die Baubehörde kann Ausnahmen von der Quartierplanpflicht zulassen, soweit es sich nur um Umbauten oder kleinere Anbauten handelt. Diese dürfen das Gesamtbild nicht stören.

3.1.3.3. Neudorf

Art. 54

Genereller Gestaltungsplan

In der Kernzone „Neudorf“ ist das Strassenbild zu erhalten und ist die Weiterentwicklung zum Detailhandels- und Geschäftszentrum zu fördern.

Für das Neudorf wird ein Genereller Gestaltungsplan erlassen. Dieser dient insbesondere:

1. der Erhaltung der Häuserfronten bzw. Fassaden entlang der Hauptstrasse;

2. der Sicherstellung der Oberen und der Unteren Stallstrasse sowie der Seitengassen zwischen den Häuserblocks für Durchfahrt und Durchgang;

3. dem Schutz und der Erhaltung von Einzelbauten, welche für die ursprüngliche Bauweise im Neudorf besonders repräsentativ sind;

4. der Sicherstellung zweckdienlicher Quartierplanungen in den Gebieten am südlichen und nördlichen Ende der Neudorfstrasse.

Art. 55

Schutz von Einzelbauten

Im Generellen Gestaltungsplan werden die Bauten im Gebiet des Neudorfes nach Massgabe ihrer Erhaltungswürdigkeit in folgende Klassen eingeteilt:

1. Schützenswerte Bauten oder Bauteile:

   Diese sollen in ihrem historischen Zustand erhalten bleiben oder durch Restaurierung erneuert und allenfalls neuen Verwendungszwecken zugeführt werden. Sie dürfen nicht abgebrochen werden.
2. Erhaltenswerte Bauten oder Bauteile:

   Deren äussere Erscheinung, insbesondere die Dachform und die strassenseitige Fassade samt der anstossenden Teile der Seitenfassaden sind zu erhalten oder bei Um- bzw. Neubauten wieder herzustellen.

3. In der Baugruppe erhaltenswerte Bauten:

   Diese können auf dem bestehenden Grundriss im bisherigen Umfang neu erstellt werden. Die Trauf- und Firsthöhe darf nur soweit verändert werden, als es die neue Nutzung bei gleichbleibender Stockwerkzahl erfordert. Sie dürfen nicht höher sein, als das höhere der seitlichen Nachbargebäude.

   Die Gliederung der Fassaden, der Schaufenster- und Fensterfronten soll sich an den schützenswerten und erhaltenswerten Bauten im Neudorf orientieren.

4. Übrige Bauten:

   Diese können abgebrochen und nach Wahl des Eigentümers entweder in Lage und Volumen ersetzt oder aufgrund der üb-

rigen Kernzonenvorschriften und im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes neu erstellt werden.

Bei Bauten der Klasse 2, 3 und 4. sind später hinzugefügte Fassadenverkleidungen, Reklamevorrichtungen, Vordächer sowie andere bauliche Attribute, welche das ursprüngliche Erscheinungsbild der Fassade und das Strassenbild wesentlich verändert haben, nach Möglichkeit und im Zusammenhang mit Umbauten oder Renovationen durch Bauelemente zu ersetzen, die der ursprünglichen Gestaltung besser entsprechen.

Art. 56

Öffentliche Verkehrsräume

Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet die Strassen und Gassen, die nebst der Benützung durch die Anstösser auch öffentlich zugänglich sind.

Die Obere und die Untere Stallstrasse sowie die im Generellen Erschliessungsplan eingezeichneten Seitengassen sind mit öffentlichen Durchgangs- und Durchfahrtsrechten belastet. Diese Strassen und Gassen dürfen nicht überbaut werden.

Art. 57

Erweiterungszone

Im Generellen Gestaltungsplan Neudorf sind diejenigen Gebiete bezeichnet, die für die Erweiterung des Laden-Einkaufszentrums Neudorf umgestaltet werden dürfen.

Das zulässige Mass der Nutzung, insbesondere Ausnützungsziffer und Gebäudehöhe, ist im Generellen Gestaltungsplan festgehalten.

Die Quartiergestaltungspläne sind nach dem amtlichen Quartierplanverfahren durchzuführen.

Die Baubehörde kann Ausnahmen von der Quartierplanpflicht zulassen, soweit es sich nur um den Umbau oder um kleinere Anbauten handelt, die das Gesamtbild nicht stören.

3.1.3.4. Übrige Zonenarten

Art. 58 [1) 6)]

Wohnzonen

Die Wohnzonen sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich

[1)] Teilrevision vom 21.05.2000
[6)] Teilrevision vom 20.10.2019

Gastgewerbebetriebe sind zulässig.

Insbesondere entlang der Compognastrasse sind Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen so zu erstellen, dass sie wirkungsvoll gegen Lärm geschützt werden (Art. 31 der Lärmschutzverordnung).

Art. 59 [3) 6)]

Gemischte Zone

Die gemischte Zone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe bestimmt. Die Erstellung von Wohnbauten ist zulässig, soweit die Wohnfläche 75 % der auf dem Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet.

Als Gewerbebetriebe gelten die Betriebsarten gemäss Arbeitszone A. Betriebe mit erheblichen Emissionen im Sinne der kantonalen Umweltschutzverordnung sind nicht zulässig.

Neue Wohnbauten dürfen nur im Zusammenhang mit Gewerbebauten errichtet werden.

Die grössere Ausnützungsziffer begrenzt das insgesamt zulässige Mass der Nutzung.

Art. 60 [3) 6)]

Arbeitszone A

Die Arbeitszone A ist für gewerbliche Produktions- und Handelsbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
Betriebe mit erheblichen Emissionen im Sinne der kantonalen Umweltschutzverordnung sowie Betriebe mit grossem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.

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

Die bei der Inkraftsetzung dieses Gesetzes bestehenden Betriebsgebäude dürfen für Wohnzwecke - beispielsweise als Lofts - umgenutzt werden. Neue Wohngebäude sind grundsätzlich nicht zulässig; es werden nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie für Abwarts- und Betriebspersonal gestattet.

[3)] Teilrevision vom 11.03.2007
[6)] Teilrevision vom 20.10.2019

Art. 61 [3) 6)]

Arbeitszone B

Die Arbeitszone B ist für Produktions-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe (mit Publikumsverkehr) bestimmt.

Betriebe mit erheblichen Emissionen im Sinne der kantonalen Umweltschutzverordnung, oder welche der Verarbeitung von Massengütern (Kies, Sand, Steine, Asphalt, Öl und dgl.) und Schrott dienen, sind nicht zulässig.

Im Teilgebiet Arbeitszone B2 ist der Emissionsgrad 2 einzuhalten; es sind nur Wohnungen für den Betriebsinhaber und Abwartspersonal gestattet.

Im Teilgebiet Arbeitszone B3 gilt der Emissionsgrad 3; es sind nur Wohnungen für Abwarts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Art. 61 bis [3) 6)]

Arbeitszone C

Die Arbeitszone C ist für Produktions-, Gewerbe- sowie Handels- und Logistikbetriebe bestimmt.

Betriebe, welche Massengüter (Kies, Sand, Steine, Asphalt, Öl und dgl.) und Schrott verarbeiten sowie Kompostier- und Sondermüllverarbeitungsanlagen oder ähnliche Prozessanlagen sind nicht zulässig. Zwischenlager von Kies, Sand und Steinen, welche dem Eigenbedarf dienen, sind zulässig.

Im Teilgebiet Arbeitszone C2 ist der Emissionsgrad 2 einzuhalten, es sind nur Wohnungen für den Betriebsinhaber und Abwartspersonal gestattet.

Im Teilgebiet Arbeitszone C3 gilt der Emissionsgrad 3; es sind nur Wohnungen für Abwarts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Art. 62

Zone für öffentliche Bauten

Die Zone für öffentliche Bauten ist für bestehende und künftige öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt.

[3)] Teilrevision vom 11.03.2007
[6)] Teilrevision vom 20.10.2019

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

Für die Übernahme privater Grundstücke gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Art. 62 bis [5)]

Baumbestand Schwimmbadareal

Der Baumbestand auf dem Schwimmbadareal ist in seiner Gesamtfläche und in der Artenzusammensetzung so zu erhalten, dass der Charakter des Waldschwimmbades nicht verändert wird. Die Gemeinde erstellt und führt einen Inventarplan zum Baumbestand (Verteilung und Artenzusammensetzung).

Das Fällen von einzelnen Bäumen oder von Baumgruppen gemäss des Bestands im Generellen Gestaltungsplan ist zulässig. Sie müssen gleichzeitig auf dem Schwimmbadareal ersetzt werden. Art der zu ersetzenden Bäume und Standorte der Ersatzvornahme sind auf dem Inventarplan zu dokumentieren. Die Baubehörde hat in Absprache mit dem Forstdienst vor dem Fällen der Bäume und vor der Pflanzung von Ersatzbäumen ihre schriftliche Einwilligung zu geben.

Art. 63

Zone für öffentliche Anlagen

Die Zone für öffentliche Anlagen ist für bestehende und künftige öffentliche oder dem öffentlichen Interesse dienenden Anlagen bestimmt.

In dieser Zone gelten sinngemäss die Vorschriften von Art. 62.

Es dürfen nur dieser Zone dienende Bauten erstellt werden.

Art. 63 bis [2)]

Raststättezone

Die Raststättezone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die für den Betrieb von Nebenanlagen auf Autobahnen (Autobahnraststätten) erforderlich sind. Dazu gehören Tankstellen, Versorgungs-, Verpflegungs- und Beherbergungsbetriebe sowie die dazugehörenden Parkplätze.

Die Quartierplanung ist obligatorisch. Sie dient der Ergänzung

[2)] Teilrevision vom 16.01.2005
[5)] Teilrevision vom 18.10.2015

der Zonenvorschrift mit Bestimmungen über die Anordnung, Abmessung und Gestaltung der Gebäude sowie über die Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft.

Art. 64

Grünzone

Die im Zonenplan als Grünzone bezeichneten Flächen dienen der Erhaltung des Gesamtbildes von Thusis sowie dem Schutze der Umgebung wertvoller Gebäude oder Gebäudegruppen.

Auf Grundstücken in der Grünzone dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die den Zweck dieser Zone nicht beeinträchtigen.

Art. 65

Bahnhofzone

Das Bahnhofareal umfasst die der Bahn gehörenden Bauten und Anlagen sowie Grundstücke im Bahnhofbereich.

Im Bahnareal dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Bahnbetrieb dienen. Dazu gehören technische und kommerzielle Einrichtungen der Bahn (Umsteige- bzw. Umladeanlagen, Bahnanlagen) sowie alle Einrichtungen für den Reisebedarf und die Wohnungen für das Bahnpersonal. Es gelten sinngemäss die Vorschriften der Eisenbahngesetzgebung.

Bahnfremde Bauten und Anlagen, d.h. Drittnutzungen wie Büro und Gewerbeanlagen, Läden, Mietwohnungen, kulturelle Einrichtungen dürfen innerhalb des im Zonenplan abgegrenzten Bahnhofbereiches nur aufgrund eines Quartierplanes und im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahren errichtet werden.

3.1.4. Zonenordnung

Art. 66 [1) 3) 6)] **(vergleiche Zonenschema im Anhang)** ⟶

Zonenschema

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

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

[1)] Teilrevision vom 21.05.2000
[3)] Teilrevision vom 11.03.2007
[6)] Teilrevision vom 20.10.2019

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

Art. 67

Bauweise

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

Geschlossene Bauweise ist ausser in der Kernzone nur dort gestattet, wo dies in einem Gestaltungsplan vorgesehen ist.

Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind innerhalb von drei Jahren zu schliessen.

Art. 68 [3)]

Ausnützungsziffer

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

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

Die massgebende AZ ist im Zonenschema festgelegt; sie darf nicht überschritten werden.
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Treppen und Zwischengeschossen.

Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,90 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzu-

rechnen, die mehr als 1,60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4,50 m wird pro 2,70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

Nicht angerechnet werden:

1. zu Wohnungen gehörende Keller, Trockenräume sowie Waschküchen, Heiz- und Brennstofflagerräume sowie gewerbliche Lagerkeller;

2. Maschinenräume für Lift, Ventilations- und Klimaanlagen;

3. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge (Garagen usw.);

4. Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;

5. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;

6. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;

7. Unbeheizte Wintergärten und verglaste Balkone.

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

Art. 69

Nutzungsübertragung

Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden 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.

Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnüt-

zungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 70

Gebäude- und Firsthöhe

Als Gebäudehöhe gilt das Mittel der Höhen aller Hauptgebäudeecken gemessen vom Niveaupunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

Der Niveaupunkt ist das arithmetische Mittel der Höhenkoten von den Durchstosspunkten der Gebäudeecken mit dem gewachsenen Boden. Diese Koten sind in den Fassadenplänen anzuschreiben. Die Kote mindestens eines Grenzpunktes ist anzugeben.

Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis oberkant First gemessen.

Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe sowie der Niveaupunkt für jeden Baukörper einzeln ermittelt.

Bei Neubauten beträgt die lichte Höhe für Stockwerke mindestens 2,30 m.

Art. 71

Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt das horizontale Mass der Längsfassade. Bei abgesetzten Fassaden gilt die ganze waagrecht gemessene Gebäudelänge.

In Wohnzonen und gemischten Zonen erhöhen sich bei Bauten von mehr als 30 m Länge die Grenz- und Gebäudeabstände der Längsfassade wie folgt:

- bei 30 bis 50 m Gebäudelänge um 10 % der Mehrlänge,

- bei mehr als 50 m Gebäudelänge um 20 % der Mehrlänge.

Der Mehrlängenzuschlag ist nicht einzuhalten, wenn die mittlere Hangneigung, über die Gebäudeachse gemessen, mindestens 25 % beträgt (Terrassenhäuser).

Art. 72 [1)]

Grenz- und Gebäudeabstand

~~Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze. Es wird senkrecht zur Grenze gemessen.~~

Es gelten Art. 75 – 77 KRG und Art. 37 KRVO.

Der grosse Grenzabstand wird von derjenigen Längsfassade gemessen, welche Süden am nächsten steht. Der kleine Grenzabstand gilt für alle übrigen Fassaden.

Richten sich die Längsfassaden nach Osten und Westen, kann der grosse Grenzabstand gewählt werden. Bei Bauten mit allseitig gleich langen Fassaden ist der grosse Grenzabstand vor der Süden am nächsten stehenden Fassade einzuhalten.

Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2,50 m.

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

~~Der Gebäudeabstand errechnet sich aus der Summe der Grenzabstände. Bei bestehenden Gebäuden, deren Grenzabstände nicht vorschriftsgemäss sind, ist der Gebäudeabstand nicht einzuhalten. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Vorschriften.~~

~~Für Bauten auf dem gleichen Grundstück gelten die Gebäudeabstände wie wenn eine Grenze vorhanden wäre. Die Baubehörde kann geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.~~

Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer und Vortreppen dürfen höchstens 1 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Ihre Gesamtlänge darf 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

~~Unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten und den gewachsenen Boden im Grenzbereich nicht überragen, können an die Grenze gestellt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.~~

[1)] Teilrevision vom 21.05.2000

Gegenüber Kantonsstrassen gelten die Grenzvorschriften gemäss kantonaler Strassengesetzgebung.

3.2. Weitere Zonen

Art. 73

Landwirtschaftszone

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

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

Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Art. 74

Forstwirtschaftszone

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

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

Art. 74 bis [1)]

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.

Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist. Bestehende Bauten und

[1)] Teilrevision vom 21.05.2000

Anlagen dürfen im Rahmen des übergeordneten Rechts erneuert, innerhalb des bestehenden Bauvolumens erweitert und nach Abbruch oder Zerstörung im bisherigen Umfang wieder aufgebaut werden.

Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Art. 74 ter [1)]

Archäologiezone

Die Archäologiezone umfasst alle bekannten archäologischen Fundstellen sowie Flächen auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.

Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Behörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

Art. 75

Naturschutzzone

Die Naturschutzzone schützt Hecken und Feldgehölze. Sie kann auch zum Schutze von Uferbereichen, Kleinseen, Naturweihern, Tümpeln, Riedgebieten und Mooren sowie Trockengebieten und weiteren naturnahen Standorten, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, erlassen werden.

In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.

Die Gemeinde trifft notwendige Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann Zutrittsverbote erlassen. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig. Die Pflege der Hecken hat selektiv zu erfolgen.

Art. 76 [4)]

Campingzone

Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zuläs-

[1)] Teilrevision vom 21.05.2000
[4)] Teilrevision vom 08.09.2009

sig.

Bauten für sanitäre Anlagen, Verkaufslokale, Empfang und Restaurant dürfen nur im Gebiet für Hochbauten gemäss Generellem Gestaltungsplan erstellt werden. Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung, Gebäudehöhe (max. 2 Geschosse) und Gestaltung der Bauten.

Ausserhalb des Gebietes für Hochbauten dürfen nur mobile und demontierbare Campingeinrichtungen gemäss dem Reglement über die Benutzung erstellt werden.

Der Betrieb des Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeinderates. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze hat der Bewilligungsempfänger ein Regelement über die Benutzung aufzustellen, welche der Genehmigung des Gemeinderates und des Amtes für Wald bedarf.

Im Gebiet für Wohnwagen / Wohnmobile gemäss Generellem Gestaltungsplan sorgt der Campingbetreiber dafür, dass mindestens 20% der Standplätze für Kurzcampierer zur Verfügung steht.

Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeinderat ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Art. 77 [1)]

Schrebergartenzone

Die Schrebergartenzone umfasst das für Pflanzgärten geeignete und zu erhaltende Land.

Die Schrebergartenzone untersteht der Aufsicht der Baubehörde. Diese sorgt in Zusammenarbeit mit den Bebauern der Gartenparzellen für eine geordnete Bepflanzung und Benützung der Grundstücke.

Pro Pflanzlandparzelle kann die Baubehörde ein Gartenhäuschen von max. 3,00 m Firsthöhe, 3,00 m Breite und 2,50 m Tiefe bewilligen. Für andere Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

[1)] Teilrevision vom 21.05.2000

Art. 78

Grundwasser- und Quellschutzzone

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

Die in der Grundwasser- und Quellschutzzone geltenden Nutzungsbeschränkungen richten sich grundsätzlich nach den besonderen Schutzzonenplänen und den zugehörigen Reglementen. In der unmittelbaren Umgebung von Grundwasser- und Quellfassungen (Umkreis von 40 m) ist der Weidgang verboten. Gestattet ist nur Gründüngung.
Die Zugehörigkeit einer Parzelle zu einer Schutzzone ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 79

Gefahrenzone

Es gilt Art. 38 KRG.

Art. 80

Materialablagerungszone und Deponiezone

Die Materialablagerungszone ist für Materialablagerungen, die Deponiezone für Abfalldeponien bestimmt.

In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial abgelagert werden.

Die Abfallarten, die in der Deponiezone abgelagert werden dürfen, bestimmen sich nach der Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung.

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

Art. 81

Übriges Gemein-

Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land

degebiet

und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

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

4. Erschliessung

4.1. Allgemeines

Art. 82

Grund- und Groberschliessung

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

Die Grunderschliessung umfasst die übergeordneten Netze der Strassen, der Wasserversorgungsanlagen, der Abwasserkanäle bis zu den Anlagen der Groberschliessung.

Die Groberschliessung umfasst die Sammel- und Erschliessungsstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörigen Anlagen der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserbeseitigung.

Für die Ausgestaltung und Benützung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Reglemente.

Art. 83

Feinerschliessung

Die Feinerschliessung umfasst Strassen, namentlich Quartierstrassen sowie die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Dazu zählen ferner Gemeinschaftsanlagen für Parkierung sowie für die Bereitstellung von Kehricht und dergleichen.

Für die Ausgestaltung und Benützung der Anlagen der Feinerschliessung gelten die von der Gemeinde erlassenen Reglemente.

Art. 84

Erschliessungsetappen

Grund- und Groberschliessung werden in zwei Erschliessungsetappen unterteilt.

Der Gemeinderat sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.

Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf besteht. Ausserdem kann der Gemeinderat die Erschliessung der zweiten Etappe davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlage in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

4.2. Projektierung, Ausführung und Unterhalt

Art. 85

Baulinien

Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf oberirdisch nicht überbaut werden. Eine unterirdische Überbauung inkl. Leitungen und Kabel, Oel- und Benzintanks, darf auf Zusehen hin gegen Revers bewilligt werden.

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

Art. 86

Verfahren

Es gilt Art. 57 KRG.

Art. 87

Ausführung und Unterhalt
a) öffentliche Anlagen

Der Bau und der Unterhalt der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind Sache der Gemeinde. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt und unterhalten, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt.

Art. 88

b) private Anlagen

Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen (einschliesslich der Schneeräumung) sind Sache der Grundeigentümer.

Der Gemeinderat hat auf Antrag des Eigentümers private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, für die Gemeinde zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und im guten Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

4.3. Finanzierung

Art. 89

Öffentliche Erschliessungs-Anlagen

Es gelten Art. 22–27 KRVO.

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

III. Quartierplan

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

Es gelten:

- Quartierplanung: Art. 51 – 54 KRG und Art. 16 – 21 KRVO sind unmittelbar anwendbar
- Baulandumlegung: Art. 65 – 71 KRG und Art. 28 – 35 KRVO sind unmittelbar anwendbar

Die Art. 90, 91 und Art. 93 – 109 werden gestrichen.

Art. 92 [1)]

Quartiergestal-

~~Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neu-~~

[1)] Teilrevision vom 21.05.2000

tungsplan

Gemäss Art. 25 Abs. 4 KRG können die Gemeinden vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf.

~~er Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.~~

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 folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:

1. Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.

2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

3. Die in der jeweiligen Zone zulässige Ausnützungsziffer kann bis zu 10 % erhöht werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

IV. Baubewilligungsverfahren

Bezüglich Baubewilligungverfahren, Meldeverfahren, Koordination, Verfahrenskosten und Baukontrollen regelt das KRG abschliessend.

Es gelten:
- für das Baubewilligungsverfahren Art. 86 – 92 KRG und Art. 41 – 49 KRVO;
- für das Meldeverfahren Art. 50 – 51 KRVO;
- für die Koordination Art. 88 KRG und Art. 52 – 59 KRVO;
- für die Verfahrenskosten Art. 96 KRG;
- für die Baukontrollen Art. 60 – 61 KRVO.

Die Art. 111 – 118 werden gestrichen.

Art. 110

Baugesuch

vgl. Art. 42 Abs. 2 KRVO

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

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

2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;

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

4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 bzw. 1:50 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;

5. Schnitte 1:100 bzw. 1:50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;

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

   für das Neudorf: Die Fassadenansicht gegen die Neudorfstrasse ist zusammen mit den Fassadenansichten der angrenzenden Liegenschaften darzustellen;

   für Altdorf und Neudorf: Für die strassenseitigen Fassaden ist eine Perspektive einzureichen. Die Baubehörde kann zusätzlich Fotomontagen oder Modelle (auch Computer-Modelle) verlangen. Die Nachbargebäude sind dabei miteinzubeziehen;

7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer oder Baumasseziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung;

8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Park-

plätzen usw.;

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

10. Angaben der approximativen Baukosten;

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

12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;

13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;

14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;

15. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;

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

17. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;

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

19. allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

Die Baubehöde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie Fotomontagen oder Modelle (auch Computer-Modelle) verlangen.

Es gilt Art. 89 Abs. 3 KRG.

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

Es gilt Art. 42 Abs. 4 KRVO.

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

V. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Das KRG regelt die Verantwortlichkeit, die Strafbestimmungen und die Wiederherstellung des gesetzlichen Zustandes abschliessend.

Es gelten für:

- Verantwortlichkeit Art. 93 KRG;
- Strafbestimmungen Art. 95 KRG;
- Wiederherstellung des gesetzlichen Zustandes Art. 94 KRG.

Die Artikel 119 – 121 werden gestrichen.

Art. 122

Rechtsmittel

Entscheide und Verfügungen der Baubehörde können innert 10 Tagen seit Mitteilung beim Gemeinderat durch Rekurs angefochten werden. Der Rekurs hat aufschiebende Wirkung.

Die Rekursentscheide des Gemeinderates können innert 20 Tagen seit schriftlicher Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden durch Rekurs angefochten werden.

Entscheide und Bussverfügungen der Baubehörde sowie Rekursentscheide des Gemeinderates sind schriftlich auszufertigen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Art. 123

Inkrafttreten

Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme an der Urnen-

abstimmung und mit Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Dieses Baugesetz ist auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

Mit dem Inkrafttreten dieser Baugesetzes werden sämtliche ihr widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere

- der Bebauungsplan vom Jahre 1968
- die Bauordnung vom 6.7.1975 / 3.11.1975 sowie sämtliche seither beschlossenen Teilrevisionen
- der Zonenplan vom 6.7.1975 / 3.11.1975 sowie sämtliche seither beschlossenen Teilrevisionen

aufgehoben.

Angenommen durch Urnenabstimmung vom 27. September 1992.

Der Gemeindeammann: Dr. M. Heinz

Der Gemeindekanzlist: E. Meuli

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt:
Protokoll 2169 vom 31. August 1993

Teilrevision vom 21. Mai 2000

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt:
Protokoll 0299 vom 5. März 2002

Teilrevision vom 16. Januar 2005

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt:
Protokoll 1153 vom 20. September 2005

Teilrevision vom 11. März 2007

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt:
Protokoll 1161 vom 2. Oktober 2007

Teilrevision vom 8. November 2009

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt:
Protokoll 453 vom 18. Mai 2010

Teilrevision vom 18. Oktober 2015

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt:
Protokoll 620 vom 28. Juni 2016

Teilrevision vom 20. Oktober 2019

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt:
Protokoll 880 vom 27. Oktober 2020