



Kanton Graubünden
Gemeinde Bergün Filisur

Baugesetz

Mitwirkung

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: _____

Der Gemeindepräsident: _____

Die Gemeindeschreiberin: _____

Von der Regierung genehmigt am: _____

Der Präsident: _____

Der Kanzleidirektor: _____

Impressum

Auftraggeber

Auftraggeber

Büro

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Toni Broder
+41 81 555 32 87
t.broder@stauffer-studach.ch

Erstellung

Erstellung
November 2023 bis Januar 2026

Bearbeitungsstand

Mitwirkung

Änderungstabelle

Inhalt

Präambel	8
I Allgemeines	8
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1 8
Regionale Zusammenarbeit	Art. 2 8
Boden- und Baulandpolitik	Art. 3 8
Förderung	Art. 4 9
II Behördenorganisation	9
Baubehörde	Art. 5 9
Bauamt	Art. 6 9
Bauberatung	Art. 7 9
III Grundlagen und Richtplan	10
Grundlagen	Art. 8 10
Kommunaler Richtplan	Art. 9 10
IV Grundordnung	11
1. Allgemeines	11
Bestandteile und Zuständigkeit	Art. 10 11
Baulandmobilisierung	Art. 11 11
Änderungen an Grundstücken und Nutzungsübertragungen	Art. 12 12
Campieren	Art. 13 12
Mehrwertabgabe	Art. 14 13
2. Zonenplan	14
A. Bauzonen	14
a) Regelbauweise	14
Regelbauweise	Art. 15 14
Zonenschema	Art. 16 16
Besitzstand und Hofstattrecht	Art. 17 16
b) Begriffe und Messweisen	17
Ausnützungsziffer und Nutzungsübertragungen	Art. 18 17
Haushälterische Bodennutzung / Ausschöpfung Nutzungsmass	Art. 19 18
Fassadenhöhe und Gesamthöhe	Art. 20 19
Gebäudelänge	Art. 21 19
Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand	Art. 22 19
Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 23 20
c) Zonenvorschriften	21
Dorfzone und Dorferweiterungszone	Art. 24 21
Wohnzonen	Art. 25 22
Wohn- und Gewerbezonen	Art. 26 22
Spezialzone Zinols	Art. 27 22
Gewerbezonen	Art. 28 23

Bahnhofzone	Art. 29	23
Hotelzone	Art. 30	24
Zone für Sport- und Freizeitnutzung	Art. 31	25
Kraftwerkszone	Art. 32	25
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Werkhof Tiefbauamt	Art. 33	25
Zone Hofraum und Garten	Art. 34	25
B. Schutzzonen		26
Grünflächenzone	Art. 35	26
Wildruhezone	Art. 36	26
Trockenstandortzone	Art. 37	27
C. Weitere Zonen		27
Gärtnerreizone	Art. 38	27
Campingzone	Art. 39	28
Golfplatzzone	Art. 40	28
Erhaltungszone	Art. 41	28
Wintersportzone	Art. 42	29
Abbauzone	Art. 43	30
Materialbewirtschaftungszone	Art. 44	30
Deponiezone	Art. 45	31
Lagerplatzzone	Art. 46	31
3. Genereller Gestaltungsplan		32
Geschützte Bauten und zu erhaltende Bauten	Art. 47	32
Fassadenuntersuchung	Art. 48	33
Bereich mit Konzeptpflicht	Art. 49	33
Schützens- und zu erhaltende Brunnen, Mauern und Pflästerungen	Art. 50	33
Zu erhaltende Obstbaumkulturen und Baumalleen	Art. 51	34
Natur- und Kulturobjekte	Art. 52	34
Freihaltebereich	Art. 53	34
Bereich Gestaltung Ortsdurchfahrt	Art. 54	34
Niederwald mit besonderer Bewirtschaftung	Art. 55	35
Bau- und Baugestaltungslinie	Art. 56	35
4. Genereller Erschliessungsplan		35
Verkehrsanlagen		35
Allgemeines	Art. 57	35
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 58	36
Wirtschaftswege	Art. 59	36
Langsamverkehrswege	Art. 60	37
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 61	37
Langlaufloipen	Art. 62	37
Bereich mit Parkierungskonzept	Art. 63	38
Sport- und Freizeitanlagen	Art. 64	38
5. Folgeplanungen		39
Folgeplanung	Art. 65	39

V	Kommunale Bauvorschriften	40	
1.	Formelles Baurecht	40	
	Baubewilligungspflicht	Art. 66	40
	Baugesuch	Art. 67	40
	Bedingungen und Auflagen, Revers	Art. 68	41
2.	Ergänzende Vorschriften zum Zweitwohnungsgesetz	41	
	Begriffe	Art. 69	41
	Wohnraumförderung	Art. 70	41
	Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen	Art. 71	42
	Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben	Art. 72	42
	Anzeigepflicht und Missachtung der Regelungen	Art. 73	42
3.	Sicherheit und Gesundheit	42	
	Wohnhygiene	Art. 74	42
	Bauarbeiten	Art. 75	43
4.	Gestaltung	43	
	Architektur	Art. 76	43
	Dächer und Dachaufbauten	Art. 77	44
	Solaranlagen	Art. 78	44
	Einfriedungen und Pflanzen	Art. 79	45
	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 80	45
	Reklame- und Hinweistafeln	Art. 81	46
	Mobilfunkanlagen	Art. 82	46
	Lagerung von Siloballen	Art. 83	46
5.	Verkehr	47	
	Verkehrssicherheit	Art. 84	47
	Zu- und Ausfahrten	Art. 85	47
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	Art. 86	48
	Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	Art. 87	48
6.	Versorgung und Entsorgung	49	
	Werkleitungen	Art. 88	49
	Abwässer	Art. 89	49
	Kompostierungsanlagen	Art. 90	49
7.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	50	
	Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 91	50
	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 92	50
	Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Art. 93	50
VI	Erschliessungsordnung	51	
1.	Allgemeines	51	
	Erschliessungsgesetzgebung	Art. 94	51
	Erschliessungsprogramm	Art. 95	52
	Strassennamen	Art. 96	52

2. Projektierung und Bewilligung	53
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 97
	53
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	53
Öffentliche Erschliessungsanlagen	53
Ausführung	Art. 98
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 99
Schneeräumung	Art. 100
Private Erschliessungsanlagen	54
Allgemeines	Art. 101
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 102
Übernahme durch die Gemeinde	Art. 103
Sanierungsplanungen	Art. 104
VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen	55
Vollzug	Art. 105
Rechtsmittel	Art. 106
Gebühren	Art. 107
Inkrafttreten	Art. 108
	56

Anhang

- Anhang 1 – Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)
- Anhang 2 – IVHB: Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen
gemäss IVHB resp. Musterbaugesetz 2020 (MBauG2020)

Präambel

Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich grundsätzlich auf alle Geschlechter.

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und der Region zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben in geeigneter Form mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Baubewilligung, Baukontrolle und dergleichen gemeinsam mit anderen Gemeinden oder regional lösen. Die Entscheidkompetenzen bleiben indessen bei der Gemeinde. Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik. Die Gemeinde schafft mit gezielten Massnahmen die nötigen Rahmenbedingungen, damit die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.
- 2 Der Gemeindevorstand beschliesst freihändig den Erwerb und die Veräußerung von Bauland im Rahmen der verfassungsmässigen Kompetenzen. Vorbehalten bleibt der Erwerb und die Veräußerung im Rahmen der Ausübung des Kaufrechts gemäss Art. 11 Baugesetz.
- 3 Die Gemeinde betreibt auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland und die Veräußerung an Bauwillige.

Förderung

Art. 4

- 1 Die Gemeinde kann Fördermassnahmen zugunsten einer bedarfsgerechten räumlichen Entwicklung ergreifen, insbesondere im Bereich der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung, der touristischen Entwicklung, der qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung, der Energieversorgung, des Erhalts wertvoller Objekte und Siedlungsbereiche, der Landwirtschaft sowie des Natur- und Landschaftsschutzes.
- 2 Allfällige gewährte Beiträge können von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

II Behördenorganisation

Baubehörde

Art. 5

- 1 Baubehörde ist die Baukommission. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben. Der Leiter des Bauamtes nimmt mit beratender Stimme an den Sitzungen der Baukommission teil.
- 2 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit nicht eine andere Zuständigkeit bestimmt ist.
- 3 Die Gemeinde setzt Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.

Bauamt

Art. 6

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit eigenen Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.
- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Der Gemeindevorstand regelt diese in einem Pflichtenheft. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.

Bauberatung

Art. 7

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beziehen.

- 2 Der Gemeindevorstand bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson oder Unternehmung für die Bauberatung. Die Bauberatung darf während der Mandats- oder Auftragsdauer innerhalb des Gemeindegebiets keine Bauprojektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 3 Der Bauberatung obliegt die Information und Beratung der Gemeinde und, in Rücksprache mit der Gemeinde, die Information und Beratung der Bauherrschaft und deren Vertretern in Bezug auf die Planung, Gestaltung und bauliche Umsetzung von Bau- und Planungsprojekten. Die Gemeindeorgane können die Bauberatung zu den Sitzungen mit beratender Stimme hinzuziehen.
- 4 Bei Bauvorhaben in der Dorfzone, in der Dorferweiterungszone, an geschützten und zu erhaltenden Bauten und Anlagen sowie in bestimmten Gebieten mit Bauberatungspflicht ist der Bezug der Bauberatung obligatorisch. Die Baubehörde kann bei Vorhaben in Anwendung von Art. 50 KRVO (vereinfachtes Baubewilligungsverfahren), welche zu keinen schädlichen Auswirkungen auf das Objekt und das Ortsbild führen, von der Bauberatungspflicht absehen. Bei nach Natur- und Heimatschutzgesetzgebung geschützten Bauten und Anlagen ist in jedem Fall zusätzlich zur Bauberatung die Denkmalpflege beizuziehen.
- 5 Die Bauherrschaft hat Bauvorhaben frühzeitig bei der Baubehörde anzumelden.
- 6 Die Kosten für die Beratung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.

III Grundlagen und Richtplan

Grundlagen

Art. 8

- 1 Das kommunale räumliche Leitbild (KRL) bildet eine gemeindeinterne Grundlage für die Umsetzung von Massnahmen in der Nutzungsplanung, in Folgeplanungen oder anderen Sachplanungen.
- 2 Bei Bedarf können weitere Grundlagen wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare und Raumentwicklungskonzepte erarbeitet sowie Programme und Aktionen zu deren Umsetzung durchgeführt und vollzogen werden.
- 3 Der Gemeindevorstand stellt bei der Erarbeitung wie auch bei Änderungen von Grundlagen nach Bedarf eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher.

Kommunaler Richtplan

Art. 9

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden. Der kommunale Richtplan ist für kommunale Behörden verbindlich.

- 2 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist der Gemeindevorstand. Er sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Er unterstellt den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung, wenn der Richtplan Festlegungen enthält, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache des Gemeindevorstandes.
- 3 Der Gemeindevorstand lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.

IV Grundordnung

1. Allgemeines

Bestandteile und Zuständigkeit

Art. 10

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden.
- 2 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 3 Zuständig für den Erlass von Areal- und Quartierplänen, von weiteren Folgeplanungsmitteln, von verbindlichen Konzepten sowie Planänderungen von untergeordneter Bedeutung (Art. 48 Abs. 3 KRG) ist der Gemeindevorstand.
- 4 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

Baulandmobilisierung

Art. 11

- 1 Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts und den nachfolgenden ergänzenden kommunalen Bestimmungen.
- 2 Die Gemeinde ergreift gezielte Massnahmen der Baulandmobilisierung, insb. Bauverpflichtungen (Baufrist) auf unbebauten Grundstücken oder eigenständig überbaubaren Grundstücksteilen. Die Mobilisierungs- und allfälligen Sanktionsmassnahmen werden auf die einzelnen Fraktionen bezogen angewendet.

- 3 Die Gemeinde kann bei der Zuweisung von Land zur Bauzone (Einzonung) sowie bei Um- und Aufzonungen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck vertraglich sicherstellen (Art. 19b KRG). Die Vereinbarung kann bei Bedarf mit weiteren, im Einzelfall erforderlichen Mobilisierungsmassnahmen im Sinne von Art. 19a und 19d bis 19h KRG verbunden werden.
- 4 Sofern Absatz 2 bei neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken nicht zur Anwendung kommt, beträgt die nach Art. 19c KRG subsidiär geltende gesetzliche Frist für die Überbauung drei Jahre seit Rechtskraft der Einzonung.
- 5 Für bereits rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonenflächen, für welche sich im öffentlichen Interesse eine Bauverpflichtung aufdrängt, werden im Zonenplan Anordnungen zur fristgerechten Überbauung festgelegt. Die Frist für die Überbauung beträgt drei Jahre seit Rechtskraft der Bauverpflichtungsanordnung.
- 6 Zuständig für die Ausübung des Kaufrechts und die Weiterveräußerung übernommener Grundstücke gemäss Art. 19d Abs. 4 KRG ist unabhängig von den übrigen in den kommunalen Verfassungs- oder Gesetzesrecht geregelten Finanzkompetenznormen allein der Gemeindevorstand.
- 7 Der Gemeindevorstand kann bei Bedarf für die Übernahme und Weiterveräußerung eines Grundstücks (Art. 19d KRG) resp. Entlassung eines Grundstücks aus der Bauzone (Art. 19e KRG) Ausführungsbestimmungen in einem Reglement erlassen.

Änderungen an Grundstücken und Nutzungsübertragungen

Art. 12

- 1 Grundstücksteilungen, Änderungen an Grundstücken, Grundstücksvereinigungen sowie Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften zu haushälterischen Bodennutzung, insbesondere die Vorschriften über die Baulandmobilisierung oder die Vorschriften über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses, zu vereiteln oder zu erschweren.
- 2 Grundstücksteilungen, Änderungen an Grundstücken, Grundstücksvereinigungen sowie Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen bedürfen vorgängig der Zustimmung durch die Baubehörde.

Campieren

Art. 13

- 1 Das Campieren ausserhalb von Zonen mit erlaubter Campingnutzung ist unter Vorbehalt von Abs. 2 nicht gestattet.
- 2 Die Gemeinde kann für Angebote, die hauptsächlich auf einzelne Übernachtungen ausgelegt sind, Ausnahmen zulassen, insbesondere:

- a. Im Rahmen von befristeten Zeltlagern.
 - b. Auf den dafür von der Gemeinde bezeichneten Stellplätzen, insb. auf im Generellen Erschliessungsplan enthaltenen Stellplätzen.
 - c. Auf Parkplätzen oder in den Aussenbereichen von Beherbergungs- und Gastwirtschaftsbetrieben oder weiteren touristischen Leistungsträgern, sofern von den jeweiligen Betrieben angeboten.
 - d. Bei Landwirtschaftsbetrieben, sofern ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt.
- 3 Für den gewerbemässigen Betrieb eines Stellplatzes auf dem Gemeindegebiet bedarf es einer Bewilligung der Baubehörde.

Mehrwertabgabe

Art. 14

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.
- 2 Die Höhe der Abgabe beträgt:
 - a. Bei üblichen Einzonungen: 30 % des Mehrwertes.
 - b. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20 % des Mehrwertes.
 - c. Bei Umzonungen sowie bei Aufzonungen mit einer Erhöhung des Nutzungsmassen um mehr als 70 %: 20 % des Mehrwertes.
- 3 Die Anwendungsfälle Abs. 2 lit. b und c werden vom Gemeindevorstand auf Basis entsprechender Grundlagen bestimmt.
- 4 Die Abgabe nach Abs. 2 lit. c kann auch vertraglich geregelt werden. Die Parteien können neben oder anstelle von Geldleistungen auch anderweitige Leistungen zugunsten der Raumplanung im Sinne von Art. 1 und 3 RPG vereinbaren.
- 5 Der Verwendungszweck der im kommunalen Fonds geäuften Erträge aus der Mehrwertabgabe richtet sich nach Art. 19r KRG. Der Gemeindevorstand kann Studien und Wettbewerbe sowie insb. Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität mitfinanzieren. In Betracht fallen insbesondere Beiträge an die Restaurierung von wertvollen Bauten und Anlagen sowie Beiträge an die Erhaltung siedlungsinterner Freiräume.

2. Zonenplan

A. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise

Art. 15

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema sowie den weiteren Vorschriften gemäss Baugesetz. Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die Umschreibungen der IVHB (Anhang 2, Kap. A) sowie die Massangaben gemäss vorliegendem Baugesetz.
- 2 Für bauliche Massnahmen, Nutzungs- und Projektänderungen gelten folgende Definitionen:
 - a. Als Neubau gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.
 - b. Als Ersatzbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt (nachfolgend «Zerstörung») oder freiwilligen Abbruch (nachfolgend «Abbruch») erfolgte Ersatz eines Gebäudes auf demselben Grundstück.
 - c. Als Wiederaufbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligen Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes innerhalb des gleichen Grundrisses und innerhalb der vorbestehenden Gebäudehülle.
 - d. Als Umbau gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes. Als wesentlicher Umbau gelten bedeutende Eingriffe, namentlich solche in die Struktur und Konstruktion des Gebäudes wie Auskernungen.
 - e. Als Erweiterung gilt jede Vergrösserung eines bestehenden Gebäudes, welche zu einer Ausdehnung der vorbestandenen Hauptnutzfläche (HNF) führt. Als wesentliche Erweiterung gilt eine Ausdehnung der HNF über 30%.
 - f. Als Erneuerung gelten das Instandhalten, Instandstellen oder Angleichen an die Erfordernisse der Zeit, ohne Umfang und Bestimmung des Werkes zu verändern.
 - g. Als Zweckänderung (Umnutzung) gilt jede Änderung der bisherigen Funktion des Bauwerks und des Grundstücks in eine neue Funktion.
 - h. Als Projektänderung gelten alle Änderungen an Projekten vor oder nach Erteilung der Baubewilligung.

- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 Bei Verdichtungsprojekten im überbauten Gebiet, insbesondere bei An-, Auf- und Neubauten, ist der Erfüllung der gestalterischen Belange besondere Beachtung zu schenken und der Gestaltungsnachweis auf Verlangen der Baubehörde mittels eines Modells oder 3D-Visualisierung des Bauvorhabens und der umliegenden Bauten zu erbringen. Betreffen solche Projekte eine Fläche von mehr als 3'000 m², entscheidet der Gemeindevorstand über die Pflicht zur Erarbeitung eines verbindlichen Gestaltungskonzepts oder die Vornahme einer Folgeplanung.
- 5 Im Rahmen von Areal- und Quartierplänen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haus-hälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Gestaltungsqualität erreicht wird:
 - a. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Areal- oder Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Areal- resp. Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - b. Die Gebäude längen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 - c. Die Ausnutzungsziffer gemäss Zonenschema kann um maximal 10% erhöht werden.
 - d. Nutzungsübertragung (auch über verschiedene Nutzungszenen) und Nutzungskonzentration innerhalb des Quartierplangebietes sind ohne Einschränkung zulässig.
 - e. Die gemäss Zonenschema zulässige Fassadenhöhe kann für einzelne Bauten des Quartierplans um maximal 2.00 m erhöht werden.
 - f. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gesamt- und Fassadenhöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- 6 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone (Art. 27 KRG). Es gelten die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung. Anderweitige begründete Nutzungen bedürfen der behördlichen Zustimmung der Gemeinde.

Zonenschema

Art. 16

	Zonen ¹⁾	AZ	Fassa-denhöhe (m)	Gesamt-höhe (m)	Gebäude-länge (m)	Grenzab-stand (m)	ES ²⁾
D, DE	Dorfzone ³⁾ Dorferweiterungszone	—	10.50 *	—	—	2.50	Gemäss Legende Zonenplan
W2	Wohnzone 2	0.50	8.00	11.00	20.00	3.00	
W3	Wohnzone 3	0.70	10.50	13.50	25.00	4.00	
WG	Wohn- und Gewerbezone	0.70	10.50	13.50	—	2.50	
WG3	Wohn- und Gewerbezone	0.70	10.50 ⁴⁾	13.50	20.00 ⁵⁾	4.00	
SZ	Spezialzone Zinols	0.50 ⁶⁾	9.00	11.00	18.00	2.50	
GA	Gewerbezone A	—	12.50	16.00	50.00 ⁵⁾	2.50	
GB/GC	Gewerbezone B und C	—	10.50	14.00	50.00 ⁵⁾	2.50	
GMA	Gewerbezone Mineralwasserabfüllanlage	1.0	Art. 28 Abs. 4 und Art. 15 Abs. 5 Baugesetz			2.50	
B	Bahnhofzone	Art. 29 / Genereller Gestaltungsplan				2.50	
H	Hotelzone ³⁾	—	13.50	17.00	35.00	4.00	
SF	Zone für Sport- und Freizeitnut-zung	—	8.00	11.00	20.00	2.50	
KWZ	Kraftwerkszone ⁷⁾	Art. 32				2.50	
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ⁷⁾	—	—	—	—	2.50	
ZöA	Zone für öffentliche Anlagen	—	—	—	—	2.50	
ZöBAWT	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Werkhof Tiefbauamt	—	—	17.00	—	2.50	
HG	Zone Hofraum und Garten	Art. 34				2.50	

- 1) Bei Gebäuden, die gestützt auf eine vormalige AZ-Regelung, Folgeplanregelung oder ohne Nutzungsmass rechtmässig bewilligt und erstellt worden sind, bleibt die bei Inkrafttreten der vorliegenden Revision des Baugesetzes vorhandene anrechenbare Geschossfläche bei jeglichen Bauvorhaben gewährleistet, soweit diese die anrechenbare Geschossfläche gemäss neuer AZ-Regelung übersteigt.
- 2) Der Zonenplan bezeichnet die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Lärmschutzgesetzgebung.
- 3) Es besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung der maximalen Abmessungen gemäss Zonenschema, wenn Gründe der Einordnung oder Gestaltung dagegensprechen (* sofern auf Grundlage einer Stellungnahme der Bauberatung begründet und eine gute Einfügung ins Ortsbild in Aussicht steht, kann die Fassadenhöhe bis max. +1.50 m erhöht werden).
- 4) Für einzelne, notwendige technische Anlagen wie Kaminanlagen, Lüftungsanlagen, Silos in Gewerbezonen u.ä. kann die Baubehörde eine Überschreitung der Gebäudehöhe bewilligen.
- 5) Kann durch die Baubehörde auf maximal 100 m erhöht werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, einer zweckmässigen Ausnützung des Grundstücks dient, eine gestalterisch vertretbare Lösung vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 6) Für die Grundstücke mit Quartierplanpflicht gilt eine AZ von 0.7. Im Übrigen gelten in der Spezialzone Zinols die im Generellen Gestaltungsplan grundstücksweise zugewiesenen max. anrechenbaren Geschossflächen (aGF).
- 7) Die Massvorgaben und Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind angemessen zu berücksichtigen.

Besitzstand und Hofstattrecht

Art. 17

- 1 Für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzge-bung sowie nachstehende Bestimmungen.

- 2 Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Dorfzone im Rahmen des Hofstattrecht ist zulässig. Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
 1. Bei Abbruch entspricht die beabsichtigte Nutzung dem Zonenzweck. Bei Zerstörung kann die bestehende Nutzung unabhängig der Zonenkonformität, wenn triftige Gründe vorliegen, ausnahmsweise gewährleistet bleiben;
 2. es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen;
 3. die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baukommission durch Pläne festgehalten und diese bei der Gemeinde deponiert;
 4. das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach der Zerstörung bzw. dem Abbruch eingereicht.
- 3 Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sowie Erweiterungen sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Solche Abweichungen müssen den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.
- 4 Vorbehalten bleiben gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen und besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen. Ebenfalls vorbehalten bleiben Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Bestimmungen von Quartierplänen und Arealplänen sowie Bau- und Niveaulinien resp. Baugestaltungslinien.

b) Begriffe und Messweisen

Ausnützungsziffer und Nutzungsübertragungen

Art. 18

- 1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnützungsziffer (AZ). Die Definition richtet sich nach Art. 37a KRVO.
- 2 Der Gemeindevorstand kann vertraglich geregelte Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Anlagen der Feinerschliessung getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Zone (d.h. W2 zu W2; W3 zu W3 etc.) zulassen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen, insb. eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet ist (Art. 19 dieses Gesetzes).

- 3 Die Nutzungsübertragung darf maximal 20% der auf dem Grundstück zulässigen baulichen Ausnützung betragen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsübertragungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 4 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die realisierte Geschossfläche beziehungsweise das realisierte Gebäudevolumen auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.
- 5 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur so weit überbaut werden, als die Nutzungsnummer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird. Vorbehalten bleibt Art. 12 Baugesetz.

Haushälterische Bodennutzung / Ausschöpfung Nutzungsmass

Art. 19

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
- 2 Bauvorhaben in Form von Neubauten, wesentlichen Erweiterungen bestehender Bauten sowie Ersatzbauten haben grundsätzlich mindestens 80 % der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne Ausnützungsziffer ist sinngemäss das durch die Gebäudeabmessungen theoretisch definierte Volumen zu mindestens 80 % auszuschöpfen. Ausnahmen von der Mindestausschöpfungspflicht können in begründeten Fällen zugelassen werden, so insb. bei erforderlichen Etappierungen, aus zwingenden Ortsbild- oder Einzelobjektschutzgründen, bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse wie etwa unverschuldete Erschliessungs- und Überbauungshemmisse oder wenn die Mindestausschöpfung zu unverhältnismässigen Härtefällen führen würde.
- 3 Im Ausnahmefall nach Absatz 2 hat der Baugesuchsteller im Baugesuch anhand ausreichender Projektpläne nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann (Ergänzungsprojekt).

Auf ein Ergänzungsprojekt betreffend Realisierung der Restausnützung kann innerhalb der Dorfkernzone ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Abweichung von der Mindestausnützung auf Grundlage des Befunds der Bauberatung aus den folgenden triftigen Gründen erforderlich ist:

- zum Schutze des Ortsbilds und wertvoller Einzelbauten; oder
- die Liegenschafts-, Erschliessungs-, und Bebauungsstruktur bereits rational überbauter Parzellen lässt keine sinnvolle Höherausnützung zu.

- 4 Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie z. B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung mit/ohne erforderliche Abparzellierung, der zeitlichen Realisierung usw. oder sie kann die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.

Fassadenhöhe und Gesamthöhe

Art. 20

- 1 Die Fassaden- und Gesamthöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Vorbehalten bleiben abweichende Anordnungen ortsspezifischer Planungserlasse. Als massgebendes Terrain gilt das gewachsene Terrain.
- 2 Bei gegliederten Bauten wird die Fassaden- und Gesamthöhe für jeden Baukörper separat ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

Gebäudelänge

Art. 21

- 1 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäude längen dürfen nicht überschritten werden.
- 2 Zu den Gebäude längen (4.1) nicht angerechnet werden Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten (2.4) und Unterniveaubauten (2.5). Anbauten sind bei der Gebäude länge nur anzurechnen, wenn sie Baukörper miteinander verbunden, welche den Gebäudeabstand unterschreiten.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten oder Gebäude teilen sind frei.

Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand

Art. 22

- 1 Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG sowie abweichende Festlegungen in einem Quartierplan, Arealplan oder Generellen Gestaltungsplan.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzu haltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Vorspringende Gebäude teile dürfen maximal 1.00 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.
- 4 Wo keine Grenzabstände vorgeschrieben sind sowie für Klein- und Anbauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen gilt ein Grenzabstand von 2.50 m. Unterirdische Bauten und jene Teile von

Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten. Erdwärmesonden haben einen Grenzabstand vom mindestens 3.00 m einzuhalten. Die einzuhaltenden Abstände von aussenaufgestellten Wärmepumpen richten sich nach der Umweltschutzgesetzgebung.

- 5 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen, welche nicht durch eine Grundstücksgrenze begrenzt werden, haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 4.00 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Im steilen Gelände kann mit Antrag an den Gemeindevorstand der minimale Abstand vom Fahrbahnrand auf 2.50 m reduziert werden. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3.00 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien und beizubehaltende Fassadenfluchten.
- 6 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonstrassen (Art. 45 StrG).

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 23

- 1 Die nachfolgenden in diesem Baugesetz verwendeten Definitionen und Begriffe richten sich nach der IVHB. Die in Klammer gesetzten Verweise beziehen sich auf die Begriffe der IVHB.
 1. Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3)
 - Max. zulässige Fassadenhöhe: 3.0 m
 - Max. zulässige Gesamthöhe: 4.5 m
 - Max. anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
 2. Vorspringende (3.4) und zurückspringende Gebäudeteile (3.5)
 - Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
 - Max. zulässiges Mass b für die Breite: 4.0 m
 3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (5.2)
 - Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 1/4, im Übrigen gilt Art. 77 Baugesetz)
 4. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
 - Maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 1.5 m; unumgängliche, technisch bedingte Mehrhöhen vorbehalten.

Bei den übrigen Begriffen richten sich die Masse an den Empfehlungen des Musterbaugesetzes der BVR Graubünden.

c) Zonenvorschriften

Dorfzone und Dorferweiterungszone

Art. 24

- 1 Die Dorfzone umfasst die historischen Siedlungsteile. Die Dorferweiterungszone ergänzt diese. Die Zonen sind für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 In der Dorfzone sind Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Ortsbildprägende Elemente wie Mauern, Cuort und Sulèr, Brunnen, Gassen, Plätze und ortsbildbedeutende Gärten sind zu erhalten. Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform, Farbe, Material und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 In der Dorferweiterungszone ergänzen und bereichern neue Gebäude, Ersatz- und Wiederaufbauten sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude die vorhandenen baulichen Strukturen der angrenzenden Bauzonen bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung.
- 4 Die Gesamthöhe, die Gebäudelänge und die Dachformen richten sich nach den umliegenden Bauten.
- 5 Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten grundsätzlich beizubehalten; bei Nichtanwendung des Hofstattrechts ist ein Näherbaurecht erforderlich. Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften und Baulinien entlang Kantonsstrasse.
- 6 In der Dorfzone soll der private Grundstücksbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Grund auf seiner ganzen Länge öffentlich zugänglich sein. Die Grenzen, mit Ausnahme des Fahrbahnrandes, sollen nicht durch Belagswechsel markiert werden. In der Dorfzone sind als Vorplatzmaterialisierung nebst dem natürlichen Boden nur Kies- und Flusssteinpflasterungen zulässig.
- 7 Bei sämtlichen Neu- und Umbauten sind die Bauabsichten der Baukommission vor Beginn der Ausarbeitung der Detailpläne bekannt zu geben. Die Baukommission entscheidet unter Einbezug der Bauberatung über allfällige Auflagen.
- 8 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzügen, Plätzen und Hofräumen sind im Rahmen von Gesamtüberbauungsprojekten, Areal- oder Quartierplänen zulässig.

Wohnzonen

Art. 25

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung ins Quartier passen.
- 2 In der Wohnzone 3 sind bei Neubauten oder Ersatzbauten als Mehrfamilienhausbauten mindestens drei Wohnungen pro Gebäude zu erstellen. In begründeten Fällen kann die Baukommission die Mindestwohnungszahl herabsetzen.

Wohn- und Gewerbezonen

Art. 26

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- 2 Der Wohnanteil darf höchstens 50% der realisierten Hauptnutzfläche betragen. In Darlux ist der Wohnanteil uneingeschränkt zulässig.

Spezialzone Zinols

Art. 27

- 1 Die Spezialzone Zinols ist für die Erstellung von Wohnraum, bewirtschafteten Wohnungen sowie Dienst- und Personalwohnungen gemäss Art. 2 Abs. 3 lit. f und g resp. Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung ins Quartier passen.
- 2 Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) wird gemäss Generellem Gestaltungsplan auf die Bauparzellen mit Spezialzone Zinols zugewiesen. Im Übrigen gelten die Massvorgaben gemäss Zonenschema resp. rechtsgültige Quartierplanvorschriften.
- 3 Zeltplätze sowie campingähnliche Anlagen mit einfach gehaltenen betriebsgebundenen Infrastrukturen sind im untergeordneten Rahmen zulässig, soweit diese auf einem oder mehreren zusammenhängenden Grundstücken betrieben werden und diese ins Quartier passen. Verbleibende ungenutzte Ausnutzung darf nach den baugesetzlichen Vorgaben übertragen werden.
- 4 Auf Grundstücken mit festgelegter Quartierplanpflicht dürfen Bauten und Anlagen nur gestützt auf einen rechtsgültigen Quartierplan bewilligt und genutzt werden, welcher eine ortsbaulich zweckmässige Parzellierung und Anordnung der im Generellen Gestaltungsplan zugewiesenen anrechenbaren Geschossfläche gewährleistet.

- 5 Bestehende Bauten und Anlagen sowie bestehende Wohnungen können im Rahmen der Bestandesgarantie resp. im Rahmen des Zweitwohnungsgesetzes geändert, umgebaut, erweitert oder wiederaufgebaut werden.

Gewerbezonen

Art. 28

- 1 Die Gewerbezonen sind für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Nicht betriebsgebundene Lager- oder Einstellhallen sind nicht zulässig.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bestimmt in besonders gekennzeichneten Flächenbereichen der Gewerbezone A die für eine optimale Erschliessung und Anordnung von Bauten und Anlagen erforderlichen Bau- und Nutzungsbereiche.
- 3 In der Gewerbezone C sind Bauten und Anlagen des Gartenbaubetriebes zulässig. Andere gewerbliche Nutzungen sind untersagt. Hochbauten dürfen die maximale Höhenkote von 1027.50 m ü. M. nicht überschreiten.
- 4 In der Gewerbezone Mineralwasserabfüllanlage im Gebiet Les-cha Sur Bergün sind ausschliesslich Bauten und Anlagen samt Erschliessungsanlagen Strasse, Schiene und Werkleitungen im Zusammenhang mit einem Mineralwasserabfüllbetrieb zulässig. Die Festlegung der Regelbauweise, Setzung von Bauten und Anlagen und die Feinerschliessung erfolgt in einem Arealplan (Arealplanpflicht gemäss Zonenplan) auf Basis eines projektbezogenen Erschliessungs- und Überbauungskonzepts. Die Baubehörde zieht die Bauberatung bei. Bewilligungen dürfen nur erteilt werden auf Grundlage eines rechtskräftigen Areaplans oder soweit Bauten und Anlagen die künftige Ausgestaltung des Areals nicht beeinträchtigen.
- 5 Für Betriebsinhaber und Betriebspersonal ist die Erstellung von einer Wohnung bis maximal 150 m² aGF pro Gewerbebetrieb zulässig, sofern die Wohnung eine bauliche Einheit mit dem Gewerbebetrieb bildet und der Wohnanteil pro Grundstück 25% der aGF nicht überschreitet.

Bahnhofzone

Art. 29

- 1 Die Bahnhofzone ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen sowie für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem Bahnbetrieb oder allgemein dem Verkehr dienen.
- 2 Zulässig sind ferner Bauvorhaben für touristische oder kulturelle Zwecke wie Bauten und Anlagen für den Parc Ela, Museen, Ausstellungsräume (Hauptnutzung). In Verbindung mit solchen Nutzungen können in untergeordnetem Masse auch kommerzielle Nutzungen wie Verkaufsgeschäfte, Ateliers, Büros, Unterkünfte sowie Personalwohnungen (Nebennutzungen) bewilligt werden,

sofern diese die Hauptnutzungen nicht stören. Nicht zulässig sind Wohnungen und herkömmliche gewerbliche Nutzungen.

- 3 Bauvorhaben, die nicht unmittelbar dem Bahnbetrieb dienen, haben die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften einzuhalten. Für Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Bahnbetrieb dienen, gelten ausschliesslich die Bestimmungen der Eisenbahngesetzgebung. Alle Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 4 Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten sinngemäß deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Hotelzone

Art. 30

- 1 Die Hotelzone ist bestimmt für traditionelle Hotels sowie für hotelmässig geführte Resorts oder vergleichbare Betriebe, welche die Anforderungen an strukturierte Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 4 Zweitwohnungsverordnung (Z WV) erfüllen. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG sind zulässig.
- 2 Wird an touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) Stockwerkeigentum begründet, gelten die nachfolgenden Bedingungen:
 - a. Die Eigennutzung von bewirtschafteten Wohnungen beträgt max. 3 Wochen pro Hauptsaison und max. 10 Wochen über das ganze Jahr;
 - b. Es muss ein Renovationsfonds eingerichtet werden, welcher dem Betreiber sowie den Eigentümern den erforderlichen Handlungsspielraum für die Durchführung von Renovationsarbeiten einräumt;
 - c. Die Gemeinde kann die Baufreigabe vom Vorliegen des Begründungskates, allfälliger Reglemente sowie Miet- und Bewirtschaftungsverträge abhängig machen.
- 3 Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Gebäude und Anlagen sowie betriebsgebundene Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Hotelbetrieb und die Erholung stören.
- 4 Bestehende Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Höhen- und Längenmasse sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden und ein langfristiger Betrieb des Hotels sichergestellt ist. Die vollständige Umwandlung bestehender hotelmässig genutzter Flächen in Wohnraum ist nicht gestattet.

- 5 Die Festlegung einer abweichenden Regelbauweise mit damit verbundener Setzung von Bauten und Anlagen und Feinerschliessung auf Basis eines projektbezogenen Erschliessungs- und Überbauungskonzepts erfolgt mittels Arealplan. Die Baubehörde zieht die Bauberatung bei.
- 6 Bei Fremdnutzungen gelten bezüglich Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände die Vorschriften der Wohnzone W3.

Zone für Sport- und Freizeitnutzung

Art. 31

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen bestimmt, die der Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten sowie der Erholung im Freien, in gedeckten Anlagen oder Gebäuden dienen. Die Errichtung von campingähnlichen Einrichtungen ist zulässig.
- 2 Für Hochbauten gelten die maximalen Gebäudemasse der Wohnzone 2.

Kraftwerkszone

Art. 32

- 1 Die Kraftwerkszone ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die in Zusammenhang mit der Energiegewinnung und -verteilung stehen.
- 2 Die Beurteilung über Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) erfolgt nach den Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich der eidg. Verordnung über die nichtionisierende Strahlung (NISV). Die Gemeinde kann hierfür notwendige Anordnungen in den Planungsmitteln oder per Verfügung treffen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Werkhof Tiefbauamt

Art. 33

- 1 In Ergänzung der Vorschriften nach Art. 28 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) dient die Zone der Realisierung und des Betriebs eines Werkhofs des Tiefbauamts samt der dazugehörigen Bauten und Anlagen.

Zone Hofraum und Garten

Art. 34

- 1 Die Zone Hofraum und Garten ist für Hofräume und Gärten im Baugebiet bestimmt. Sie umfasst Frei- und Aussenräume, welche für die Siedlungs- und Wohnqualität von Bedeutung sind.
- 2 In der Zone Hofraum und Garten dürfen im Grundsatz keine Hochbauten erstellt werden, mit Ausnahme von maximal zwei An- und Kleinbauten wie Holz- und Geräteschuppen, Garagen, Carports, Pergolas, Überdachungen und dergleichen bis maximal je 20 m² Gebäudefläche. Der Zusammenbau der An- und

Kleinbauten bis max. 40 m² sowie auch Unterniveaubauten und unterirdische Bauten und Anlagen sind zulässig. Auskragende Bauteile von angrenzenden Hauptbauten wie Vordächer, offene Balkone, Freitreppen u. ä. dürfen in die Zone Hofraum und Garten hineinragen. Vorbehalten bleiben besondere Gestaltungskonzepte (Gestaltungsplan, Folgepläne, verbindliches Gestaltungskonzept).

- 3 Bestehende Bauten dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen, soweit dieses das zulässige Höchstmass überschreitet, nicht verändert wird.
- 4 Zugänge, Zufahrten und einzelne offene oder gedeckte Parkplätze sind zulässig, wenn sich diese gut in das Ortsbild und die Umgebung einfügen, der Boden nicht versiegelt wird und keine wertvollen Obstbaumbestände beeinträchtigt werden.
- 5 Bei Bauvorhaben in Zonen Hofraum und Garten gilt die Bauberatungspflicht, sofern diese in Bereichen der ISOS-Inventaraufnahmen von nationaler Bedeutung liegen (Filisur, Bergün, Latsch und Stuls).

B. Schutzzonen

Grünflächenzone

Art. 35

- 1 Die Grünflächenzone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Hochbauverbot belegt sind. Unterirdische Bauten sowie Zufahrtstrassen sind zulässig, sofern der Grünflächenzonencharakter an der Oberfläche bewahrt bleibt.
- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen. Bauten und Anlagen haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 3 Sofern die Nutzung oder Pflege einer Grünflächenzone es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten wie Geräteschöpfe mit einer max. Grundfläche von 9 m² bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

Wildruhezone

Art. 36

- 1 Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildlebensgebiete.

- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter grundsätzlich nicht gestattet. Vorbehalten bleiben Korridore bei ausgewiesinem Bedarf. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Die Wildruhezonen werden nach den Richtlinien der Fachstelle für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern zu dulden.
- 5 In Ergänzung zu diesen Bestimmungen kann der Gemeindevorstand in Absprache mit der Wildhut ein Wildruhereglement erlassen.

Trockenstandortzone

Art. 37

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll. Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.
- 2 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

C. Weitere Zonen

Gärtnereizone

Art. 38

- 1 Die Gärtnereizone ist für die bodenabhängige und die bodenunabhängige Produktion und den Handel des Gartenbaus bestimmt.
- 2 Es sind nur betriebsnotwendige Bauten und Anlagen zulässig. Diese haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Grössere, fest installierte Hochbauten sind innerhalb der zum Gärtnereiareal gehörenden Gewerbezone oder innerhalb des

im Generellen Gestaltungsplans bezeichneten Bereichs mit Konzeptpflicht zu erstellen.

Campingzone

Art. 39

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten.
- 2 Bauten, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.
- 3 Der Betrieb des Campingplatzes bedarf einer Campingordnung und eines Campingplans. Weiter ist eine Betriebsbewilligung der Gemeinde erforderlich. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen sowie die Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind.
- 4 Bei der gemeindeeigenen Campinganlage Bergün kann die Baubehörde von einer Campingordnung absehen, sofern die umweltrechtlichen Vorgaben sowie gestalterische Aspekte hinsichtlich einer guten Gesamtwirkung eingehalten und ein gesetzeskonformer Betrieb gewährleistet sind.
- 5 Das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen ist auf maximal 30 Prozent der angebotenen Plätze erlaubt. Die übrigen Stellplätze sind als Passantenplätze auszustalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Campingordnung.

Golfplatzzone

Art. 40

- 1 Die Golfplatzzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Golfsport dienen.
- 2 Die Lage von Bauten und Anlagen sowie der Spielanlagen richtet sich nach dem Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die max. Fasadenhöhe beträgt 3.5 m.

Erhaltungszone

Art. 41

- 1 Erhaltungszenen umfassen Kleinsiedlungen (Baugruppen) mit landschaftlich oder kulturgechichtlich wertvoller Bausubstanz. Es gilt Art. 31 KRG.

- 2 Neubauten sowie Gebäudeerweiterungen sind unzulässig. Abbruch und Abbruch/Wiederaufbau von Bauten und Nutzflächen im Gebäudeinnern sowie untergeordnete An- und Nebenbauten sind indes zulässig.
- 3 Bauvorhaben haben sich in gestalterischen Belangen an der bisherigen Bausubstanz und deren äusseren Erscheinung sowie an den einschlägigen Vorgaben zu den landschaftsprägenden Bauten des Kantons (Richtplan, Praxisanwendung) zu orientieren. Die Gestaltungsgrundsätze und die Gestaltungsrichtlinien sind wegleitend anzuwenden.
- 4 Neue Bauteile haben in Bezug auf Form, Konstruktion, Material und Farbe der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen. Die Baubehörde kann die Beseitigung früherer störender Eingriffe anordnen.
- 5 Anschlüsse sowie die Erneuerung privater Erschliessungsanlagen (Ver- und Entsorgung) sind zulässig, soweit diese nicht für einen ganzjährigen Nutzungszweck bestimmt oder geeignet sind.
- 6 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist im ursprünglichen Zustand zu belassen. Feste Zäune, Ziergärten, standortfremde Bäume und Sträucher und dgl. sind nicht zulässig.

Wintersportzone

Art. 42

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersports. Die maschinelle Präparierung von Pisten sowie das Herrichten und Abbauen von Installationen wie Fangnetzen, Pistenmarkierungen und dgl. vor Saisonbeginn und nach Saisonende innerhalb der Wintersportzone ist zulässig. Weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss zu entfernen.
- 3 Wo sich Naturschutzzone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen.
- 4 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Skipisten und Langlaufloipen an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.
- 5 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden

Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen etc. überbunden.

- 6 Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 4 kann bei Bedarf in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt werden.

Abbauzone

Art. 43

- 1 Die Abbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden. Die Standorte solcher Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung des Abbaugeländes nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmassnahmen auf dem Abbaugelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt.
- 4 Die Abbauflächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan oder Arealplan zu gestalten. Die Baukommission trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

Materialbewirtschaftungszone

Art. 44

- 1 Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für Bauten, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und anderen mineralischen Rohstoffen, mit der Sammlung und Sortierung von Bauabfällen, der Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie Betonabbruch, Mischabbruch, Asphalt und Strassenaufbruch oder der Herstellung von Baustoffen wie Beton, Mörtel und Heissmischgut.
- 2 Zulässig sind Büro- und Ausstellungsräume, soweit sie betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.

- 3 Die beanspruchten Flächen sind innert drei Jahren nach Einstellung der Materialbewirtschaftung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baukommission trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Arealplans. Zwischenlagerbereiche und weitere betriebserforderliche Anlagen können ausserhalb der Zone gestattet werden, soweit diese im Generellen Gestaltungsplan entsprechend bezeichnet sind.

Deponiezone

Art. 45

- 1 Die Deponiezone umfasst Flächen, die für die Errichtung des Deponietyps A gemäss der jeweiligen Gesetzgebung des Bundes bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Einbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt und werden im Baubewilligungsverfahren geregelt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen der kantonalen Fachstelle für Natur und Umwelt.
- 5 Der Gemeindevorstand kann Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

Lagerplatzzone

Art. 46

- 1 In der Lagerzone sind die Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.

- 2 Anlagen und Vorkehrungen wie Schutzdächer oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Der Gemeindevorstand kann ein Reglement zur Festlegung von Eigenschaften von Anlagen und Vorkehren in Lagerzonen sowie weiteren spezifischen Vorgaben für Lagerzonen erlassen.

3. Genereller Gestaltungsplan

Geschützte Bauten und zu erhaltende Bauten

Art. 47

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hoher siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Der Gemeindevorstand kann Teillabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 2 Als zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Sie sind in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem Charakter zu erhalten. Beim Umbau ist auf die wichtige historische Bausubstanz und die Fassaden Rücksicht zu nehmen.
- 3 Die als zu erhalten bezeichneten Stallbauten innerhalb der Bauzone haben beim Umbau das konstruktive Prinzip ihrer Fassaden zu wahren. Die als zu erhalten bezeichneten Stallbauten ausserhalb der Bauzone dürfen weder abgebrochen noch dem Zerfall preisgegeben werden. Sie sind durch die Grundeigentümer zu erhalten.
- 4 Wertvolle Fassadengliederungen und Dekorationen an geschützten und zu erhaltenden Bauten dürfen nicht zerstört werden. Bei Umbauten und Erneuerungen ist die Wiederherstellung des historischen Zustandes erwünscht. Ausseinsolationen an schutzwürdigen Fassaden sind nicht gestattet. An den übrigen Fassaden sind Isolationen mit geeigneten Dämmputzen zulässig.
- 5 Geschützte und zu erhaltende Bauten und Anlagen sind mit besonderer Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen. Eigentümer, die ihre Unterhaltpflicht vernachlässigen, werden vom Gemeindevorstand zu den notwendigen Massnahmen verpflichtet. Erwachsen den Pflichtigen aus dem Unterhalt der wertvollen Objekte Mehrkosten und sind diese für sie nicht trag- oder zumutbar, kann sich die Gemeinde an den Mehrkosten mit Beiträgen beteiligen.

Fassadenuntersuchung

Art. 48

- 1 Bei Fassaden innerhalb der Dorfzone ist in der Regel vor baulichen Eingriffen in die Fassade eine Fassadenuntersuchung durch eine Fachperson und in Absprache mit der Baukommission durchzuführen. Auf Basis der Ergebnisse der Untersuchung entscheidet die Baukommission, welche Bestandteile zu erhalten sind. In Ausnahmefällen kann die Baukommission auf eine Fassadenuntersuchung verzichten.
- 2 Die Kosten der Fassadenuntersuchung gehen zu Lasten der Gemeinde.

Bereich mit Konzeptpflicht

Art. 49

- 1 Als „Bereich mit Konzeptpflicht“ bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebiete oder Flächen, deren Bebauung das Ortsbild wesentlich prägt.
- 2 Neubauten und/oder -anlagen dürfen nur aufgrund eines von der Baukommission genehmigten Nutzungskonzepts mit Vorgaben zur Erschliessung und Überbauung erstellt werden. Das Konzept hat eine hochwertige Nutzung, Überbauung und Erschliessung der Bereiche zu gewährleisten, die auf die bestehende Siedlungsstruktur Bezug nehmen und sich gut einordnen.
- 3 Das genehmigte Überbauungs- und Erschliessungskonzept kann abgeändert werden, sofern damit die siedlungsbauliche Zielsetzung ebenso gut gewährleistet ist. Für die Abänderung gelten sinngemäss die Bestimmungen über den Erlass.
- 4 Der Gemeindevorstand kann bei Bedarf eine Quartierplanung verlangen.

Schützens- und zu erhaltende Brunnen, Mauern und Pflästerungen

Art. 50

- 1 Die zu erhaltenden Brunnen sollen bestehen bleiben. Abbrüche sind nur zulässig, wenn keine anderen Sanierungsmöglichkeiten bestehen oder wenn eine Verschiebung mit Wiederaufbau unumgänglich ist.
- 2 Die zu erhaltenden Mauern sind zu erhalten. Die Baukommission kann ausnahmsweise Teilabbrüche zulassen, wenn die ortsbauliche Situation nicht verschlechtert wird.
- 3 Die zu erhaltenden Pflästerungen dürfen weder entfernt werden noch durch andere Materialien dauernd zugedeckt werden. Gleichwertige Ersatzpflästerungen sind zulässig. Der Gemeindevorstand erstellt ein Konzept mit Vorgaben für die Ergänzung bedeutender Pflästerungen.

Zu erhaltende Obstbaumkulturen und Baumalleen

Art. 51

- 1 Die zu erhaltenden Obstbaumkulturen und Baumalleen, sollen in ihrem Gesamtbestand nicht beeinträchtigt werden. Sie sind von den Eigentümern zu erhalten und zu pflegen. Die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung bedarf einer Bewilligung der Baukommission. Diese wird nur erteilt, wenn überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen und Realersatz geleistet wird.
- 2 Wo der Generelle Gestaltungsplan dies vorsieht, sind durch die betroffenen Grundeigentümer nach den Weisungen der Gemeinde neue Baumalleen anzupflanzen.

Natur- und Kulturobjekte

Art. 52

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte sowie Kulturobjekte und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Freihaltebereich

Art. 53

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Parkanlagen, Gärten, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsräum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen nur niedrige eingeschossige Bauten und Anlagen für Sport und Erholung erstellt werden, sofern der Parkcharakter im Wesentlichen erhalten bleibt.
- 3 Unterirdische Parkplätze sind zulässig. Oberirdische Parkplätze sind nur soweit zulässig, als sie den Parkcharakter nicht beeinträchtigen. Die Baubehörde kann die Bewilligung von oberirdischen Parkplätzen mit Auflagen wie gestalterischen Massnahmen verbinden.

Bereich Gestaltung Ortsdurchfahrt

Art. 54

- 1 In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen, ist der Straßenraum inkl. der angrenzenden Bauten und Vorplätze nach einem Konzept zu gestalten und aufzuwerten.

- 2 Das Konzept wird durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Einbezug der Bauberatung erarbeitet.

Niederwald mit besonderer Bewirtschaftung

Art. 55

- 1 Als Niederwald mit besonderer Bewirtschaftung bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Waldbereiche, welche das Orts- und Landschaftsbild wesentlich prägen.
- 2 Die ökologische Vielfalt der Waldbereiche ist durch eine angepasste Bewirtschaftung zu fördern. Ortsansichten und Felspartien sind offen zu halten.
- 3 Massgebend für die Bewirtschaftung sind die Weisungen der kantonalen Fachstellen, Amt für Wald und Naturgefahren (Federführung) und Amt für Natur und Umwelt.

Bau- und Baugestaltungslinie

Art. 56

- 1 Bau- und Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baugestaltungslinien bestimmen grundsätzlich die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten (Baulinie Typ B). Andere Baugestaltungslinien des Typs A, C oder D sind entsprechend im Generellen Gestaltungsplan als solche bezeichnet. Die Baukommission kann geringfügige Abweichungen zulassen, sofern dies zu einer gestalterisch besseren Lösung beiträgt oder zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit notwendig ist. Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften und Baulinien entlang der Kantonsstrasse.
- 3 Bau- und Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt werden.
- 4 Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden.

4. Genereller Erschliessungsplan

Verkehrsanlagen

Allgemeines

Art. 57

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die

Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche und private Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.

- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt der Gemeindevorstand für den Land- oder Rechtserwerb.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 58

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

Wirtschaftswege

Art. 59

- 1 Wirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu befestigen, 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.
- 4 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

Langsamverkehrswege

Art. 60

- 1 Als Langsamverkehrswege gelten Fuss- und Wanderwege, Velo- resp. Mountainbikewege und -routen, Trails, Winterwander- und Schneeschuhwanderwege sowie weitere Anlagen, welche dem Langsamverkehr dienlich sind. Bei der Festlegung der Wegnetze des Langsamverkehrs wird bestmöglich und sofern zweckmässig auf die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsformen geachtet.
- 2 Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetzgebung des Bundes signalisiert. Bei Wanderwegen ausserhalb des Siedlungsgebietes ist darauf zu achten, dass die Wegoberfläche grundsätzlich wanderwegerauglich ausgestaltet ist (Wegoberfläche soweit möglich nicht mit Asphalt oder einem bitumen- oder zementgebundenen Deckbelag versehen).
- 3 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 61

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungserlassen der Gemeinde.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Langlaufloipen

Art. 62

- 1 Die Langlaufloipen legen 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. Im Hinblick auf eine schonungsvollere Nutzung können Grundeigentümer verlangen, dass der Verlauf der Langlaufloipen innerhalb der erwähnten Bereiche verlegt wird, sofern die

topografischen Verhältnisse es erlauben. Die damit verbundenen Kosten gehen zulasten des Betreibers.

- 2 Die Gemeinde ist befugt, die Loipen bei genügender Schneedecke mechanisch herrichten zu lassen. Die technische Beschneiung sowie Schneedepots an geeigneten Stellen, ohne dass diese Schutzgüter unverhältnismässig einschränken, sind zulässig. Die Langlaufloipen dürfen von jedermann benutzt werden. Die Grundeigentümer haben die Anlage der Loipen und deren Benützung zu dulden.
- 3 Grundstücksschäden oder Ertragsausfälle im Bereich der Langlaufloipen werden von einer Fachperson beurteilt. Die Gemeinde lässt die Schäden beheben oder entschädigt die Schäden oder Ertragsausfälle den Grundeigentümern, wenn die privaten Forderungen gemäss fachlicher Beurteilung als Folge der Pistenpräparation oder des Loipenbetriebs berechtigt sind.
- 4 Im Übrigen gilt die Regelung über die Wintersportzone sinngemäss.

Bereich mit Parkierungskonzept

Art. 63

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt Bereiche fest, in denen Parkierungsanlagen nach einem Konzept zu planen und zu erstellen sind.

Sport- und Freizeitanlagen

Art. 64

- 1 Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Seilbahnen, Rodelbahnen, Finnenbahnen, Rutschbahnen, Schlittelbahnen und -pisten sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneiung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig.
- 2 Spielplätze sind für den Aufenthalt und für die spielerische Betätigung von Kindern bestimmt. Es sind nur Kleinbauten und Anlagen, die einem geordneten Spielbetrieb dienen, zulässig. Spielplätze im Wald mitsamt notwendiger Anlagen bedürfen einer forstrechtlichen Bewilligung.
- 3 Sind im Generellen Erschliessungsplan bezeichnete Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte und Seilbahnen konzessionspflichtig, bedürfen solche zur Realisierung einer Konzession und in der Regel einer Plangenehmigung von Bund oder Kanton.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 65

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung, Güterzusammenlegung, Melioration) 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 Planungsgebietes ist für jeden verbindlich. Der Gemeindevorstand kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können vom Gemeindevorstand auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 4 Im Rahmen von Folgeplanungen stellt der Gemeindevorstand mit geeigneten Mitteln sicher, dass der Boden gemäss den Nutzungsbestimmungen haushaltlich genutzt wird. Der Gemeindevorstand kann verlangen, dass auf der Grundlage einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie ein ortsbauliches Konzept zu entwickeln ist, welches folgenden Ansprüchen genügt:
 - a) Optimale Einordnung von Bauten und Anlagen in die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie Bildung von kompakten Quartieren mit klaren Siedlungsrändern;
 - b) Sicherstellung einer optimalen Ausschöpfung der zulässigen Ausnutzung;
 - c) Landsparende Erschliessung und Parkierung;
 - d) Erfüllung hoher energetischer Anforderungen.

V Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Baubewilligungspflicht

Art. 66

- 1 Die Bewilligungspflicht richtet sich nach Art. 86ff KRG und Art. 40ff KRVO. Das Anzeigeverfahren für nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO richtet sich nach Art. 40a KRVO.
- 2 Nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO werden dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach Art. 51 KRVO unterstellt. Davon ausgenommen sind bewegliche Weidezäune während der Weidezeit (Art. 40a KRVO). Über weitere Ausnahmen entscheidet die Baukommission.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baukommission 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.

Baugesuch

Art. 67

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in fünf Ausfertigungen (bei BAB-Gesuchen in gleicher Anzahl) sowie zusätzlich in elektronischer Form einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baukommission die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Eine elektronische Übermittlung des Baugesuches erfolgt über das dafür vorgesehene und auf der Internetseite der Gemeinde aufgeschaltete Internetportal. Der Gemeindevorstand kann die Einzelheiten der elektronischen Übermittlung in einem Reglement regeln.
- 3 Die dem Baugesuch beizulegenden Unterlagen sind in Anhang 1 des Baugesetzes enthalten. Die Baukommission kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.
- 4 Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 5 Gesuche für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.
- 6 Die Baugesuchsunterlagen sind von den Grundeigentümern, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen

Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift der Grundeigentümer.

- 7 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 8 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baukommission unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Baukommission zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Bedingungen und Auflagen, Revers

Art. 68

- 1 Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, so weit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.
- 2 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen des Gemeindevorstandes innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wiederherzustellen (Revers). Reverse werden auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch angemerkt.

2. Ergänzende Vorschriften zum Zweitwohnungsgesetz

Begriffe

Art. 69

- 1 Für die verschiedenen Arten von Wohnnutzungen gelten die Begriffsbestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen.

Wohnraumförderung

Art. 70

- 1 Die Gemeinde kann bei Bedarf und in Ergänzung zum Baugesetz die notwendigen Gesetze zur Erstwohnraumförderung, zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und zur Einschränkung der Zweitwohnungsentwicklung mit wiederkehrenden anpassbaren Abgabeberegelungen erlassen.
- 2 Allfällige Erträge aus diesen Gesetzen verwendet die Gemeinde zweckgebunden.

Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen

Art. 71

- 1 Für die Bewilligung von neuen Erstwohnungen und von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Vorbehalten bleiben die allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften sowie die Erreichungsvorschriften der Gemeinde.

Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben

Art. 72

- 1 Gestützt auf Art. 8 und Art. 9 ZWG werden neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bewilligt, wenn die bundesrechtlichen Anforderungen erfüllt sind. Im Weiteren gelten die nachfolgenden kommunalen Bestimmungen (Abs. 2-3).
- 2 Der Gemeindevorstand bewilligt im Baubewilligungsverfahren Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung zur Querfinanzierung von neuen oder bestehenden Hotels bzw. strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 - 3 ZWG) unter den notwendigen sichernden Auflagen.
- 3 Das Verfahren für die Bewilligung von Bauvorhaben gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG richtet sich nach Art. 35d KRVO.
- 4 Umnutzungen von bestehenden Hotels bzw. strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG sind nicht zulässig.

Anzeigepflicht und Missachtung der Regelungen

Art. 73

- 1 Die Umnutzung von Wohnungen in eine Zweitwohnung für Personen ohne Wohnsitz in der Gemeinde, ist bei der Gemeinde schriftlich anzugeben.
- 2 Bei Missachtung der Anzeigepflicht und der weiteren Bestimmungen dieses Gesetzes finden die Vorschriften über die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe nach Art. 93-95 KRG Anwendung.

3. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 74

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

- 2 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; im Minimum hat eine Fassadenseite mind. zur Hälfte aus dem Erdreich zu ragen.

Bauarbeiten

Art. 75

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Grundsätzlich sind Bauarbeiten werktags zwischen 06.00 und 22.00 Uhr durchzuführen. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baukommission Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Fachstelle für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu verwerten oder zu entsorgen.

4. Gestaltung

Architektur

Art. 76

- 1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung, insbesondere die angrenzende Dorfzone, Bezug zu nehmen.
- 2 Fenster innerhalb der Dorfzone in traditioneller Form müssen versprost werden.
- 3 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Einordnung in das bestehende Siedlungsgefüge, Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung, Materialisierung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Bezug der Bauberatung zu überarbeiten.
- 4 Für die Gestaltung von Bauten kann der Gemeindevorstand mit der Baukommission Gestaltungsrichtlinien erarbeiten.

Dächer und Dachaufbauten

Art. 77

- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Für Hauptbauten sind grundsätzlich nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 30° zulässig. Auf An- und Kleinbauten sowie untergeordneten Gebäudeteilen können auch Pultdächer mit geringerer Neigung bewilligt werden, sofern eine gute Gesamtwirkung gewährleistet bleibt.
- 3 In der Gewerbezone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie bei landwirtschaftlichen Bauten ausserhalb der Bauzone können auch Abweichungen von Abs. 2 gewährt werden, wenn eine gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet sind.
- 4 Dachaufbauten sind mit besonderer Sorgfalt und Zurückhaltung zu gestalten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten, wobei maximal 2 Dachaufbauten pro Dachseite zulässig sind. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5 Dachvorsprünge sind möglichst filigran auszubilden. Nachträgliche Dachdämmungen sind so auszustalten, dass die Mächtigkeit bestehender Dachvorsprünge nicht oder nur unwesentlich erhöht wird.
- 6 In der Dorfzone sind Dachflächenfenster nur zulässig, wenn keine andere Möglichkeit zur Belichtung des Dachraumes besteht. Sie haben sich in Anzahl und Grösse auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Solaranlagen

Art. 78

- 1 Als Solaranlagen gelten Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie (PVA) als und thermische Solaranlagen zur Produktion von warmem Wasser (Kollektoren).
- 2 Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Solaranlagen innerhalb der Dorfzone sowie an geschützten und zu erhaltenden Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan bedürfen in jedem Fall einer ordentlichen Baubewilligung.
- 3 Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baukommission den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen des Amtes für Raumentwicklung Graubünden bei.
- 4 Solaranlagen an Fassaden und Brüstungen sind nur zulässig sofern keine sinnvolle Möglichkeit zur Anordnung auf dem Dach besteht. Freistehende

Solaranlagen sind nur zulässig, wenn diese ins Gelände oder Kunstbauten integriert sind. Das Aufständern von Solaranlagen ist nur auf Flachdächern von Hauptbauten zulässig.

- 5 Für Solaranlagen in der Dorfzone sowie auf geschützten und zu erhaltenden Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan gelten zusätzliche Anforderungen:
 1. Es ist nur eine Indachmontage zulässig.
 2. Solaranlagen sind, wenn immer möglich an wenig einsehbaren Dachflächen oder auf Klein- und Anbauten anzurichten.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 79

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Alle Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden. Lebhäge dürfen nur aus ortsüblichen Gewächsen gestaltet werden.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Nötigenfalls lässt die Baukommission die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümerschaft ausführen.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen und Bäume fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit, das Orts- und Landschaftsbild oder die Gesundheit von Wild oder Nutztieren, kann die Baukommission deren Beseitigung auf Kosten des Grundeigentümers anordnen.
- 4 An Kantonstrassen bedingen Einfriedungen und Pflanzen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 80

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen und zu sichern. Die Baukommission kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Reklame- und Hinweistafeln

Art. 81

- 1 Dauerhafte und temporäre Reklame- und Hinweistafeln dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Solche Tafeln müssen gegenüber dem Fahrbahnrand mindestens 50 cm Abstand einhalten.
- 2 Auf öffentlichem Grund dürfen Plakate nur an den von dem Gemeindevorstand bezeichneten Plakatwänden angebracht werden.
- 3 Andere Reklamen mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig.
- 4 An Kantonstrassen bedingen Reklame- und Hinweistafeln eine zusätzliche Be- willigung des kantonalen Tiefbauamtes.

Mobilfunkanlagen

Art. 82

- 1 Zum Schutz der Wohngebiete vor Immissionen und zum Schutz des Ortsbildes in der Dorfzone sind die Standorte für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkantennen nach den folgenden Standortprioritäten zu wählen:
 1. Priorität: Mitbenützung bestehender Standorte ausserhalb der Bauzone, sofern nachweislich, etwa aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, vorteilhafter gegenüber Standorten innerhalb der Bauzone
 2. Priorität: Standorte in reinen Arbeitszonen, in anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen oder in öffentlichen Zonen
 3. Priorität: Standorte in Mischzonen
 4. Priorität: Standorte in Wohnzonen

Um die Anzahl Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind zudem, so weit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter bestehende Standorte gemeinsam zu nutzen. Die Mobilfunkanbieter begründen die Standortwahl mit entsprechendem Nachweis im Baugesuch.

- 2 Sofern die bewilligten Antennenanlagen aufgrund neuer Erkenntnisse nicht mehr nutzbar sind, sind diese auf Kosten des Eigentümers zu beseitigen. Die Baubehörde ordnet eine Frist zur Beseitigung und Wiederherstellung an.

Lagerung von Siloballen

Art. 83

- 1 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern und vorschriftsgemäss zu sichern.

- 2 Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen. Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen einzuhalten.

5. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 84

- 1 Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere auch die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benutzt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen und Gewächse auf Kosten des Eigentümers der Anlage oder Gewächse verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt der Gemeindevorstand die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.
- 4 An Kantonstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Zu- und Ausfahrten

Art. 85

- 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 in der Dorfzone, kann die Baukommission davon abweichende Masse gestatten.
- 4 An Kantonstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamts.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 86

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
 - Wohngebäude: 1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro Wohnung bis 100 m² Hauptnutzfläche HNF, darüber 2 Abstellplätze
 - Gewerbe- / Bürogebäude: 0.5 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro Arbeitsplatz
 - Verkaufslokal: 1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 30 m² Verkaufsfläche
 - Beherbergungsbetrieb: 1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 3 Gastbetten
 - Restaurationsbetrieb: 1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle und Gartensitzplätze)
- 3 Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baukommission die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie kann die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 Für Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten sind zwei Drittel der Pflichtplätze unterirdisch oder im Innern des Gebäudes zu erstellen. Es ist eine angemessene Anzahl Ladestationen für Elektroautos vorzusehen.
- 5 Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
- 6 Werden Pflichtparkplätze durch nachträgliche Abparzellierung von der zugehörigen Baute oder Anlage getrennt, ist durch die Grundeigentümer der Nachweis für Realersatz im Sinne von Abs. 1 zu erbringen.

Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze

Art. 87

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Motorfahrzeug-Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 8'000.-. Dieser Betrag entspricht dem schweizerischen Baupreisindex (Hochbau, Grossregion Ostschweiz) Ende

Dezember 2024 von 100 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.

- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung und den Unterhalt öffentlicher Parkierungsanlagen zu verwenden. Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen Motorfahrzeug-Abstellplatz.
- 4 Bei nachträglicher Erstellung der Pflichtparkplätze innert 10 Jahren seit der Leistung der Ersatzabgabe, wird die Ersatzabgabe anteilmässig zurückerstattet.

6. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 88

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden unentgeltlich zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstücks, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

Abwässer

Art. 89

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

Kompostierungsanlagen

Art. 90

- 1 Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemisionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen und dass die Verbreitung invasiver Neophyten ausgeschlossen werden kann.
- 2 Kompostierungsanlagen sind vor Zugriff durch Wildtiere zu schützen.

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 91

- 1 Gesteigerter Gemeingebräuch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebräuch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Der Gemeindevorstand kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benutzung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden. Verletzt einen Nachisolierung das Näherbaurecht oder das Grenzbaurecht, ist die Baute anzuseigen oder bewilligen zu lassen.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebräuch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 92

- 1 Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Abfallbehälter, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen.
- 2 Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

Art. 93

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

- 2 Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.
- 3 Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.
- 4 Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehr des Ansprechers der Gemeindevorstand innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.
- 5 Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

VI Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsgesetzgebung

Art. 94

- 1 Das Erschliessungsgesetz regelt in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Das Erschliessungsgesetz legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Das Erschliessungsgesetz regelt ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. So weit Gebühren erhoben werden, bestimmt das Erschliessungsgesetz den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

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

Erschliessungsprogramm

Art. 95

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

Strassennamen

Art. 96

- 1 Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf dem Gemeindegebiet.
- 2 Es sind ortsübliche Bezeichnungen, in der Regel die Flurnamen, zu verwenden. Die Schreibweise richtet sich in der romanischen Bezeichnung nach dem örtlichen Idiom.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 97

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

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Ausführung

Art. 98

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

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 99

- 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. Der Gemeindevorstand trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

Schneeräumung

Art. 100

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

Der Gemeindevorstand erstellt einen Schneeräumungsplan und bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.

- 2 Die Verwendung chemischer Auftaumittel ist nur ausnahmsweise gestattet.
- 3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Neuschnee, das Schnewasser und das Streugut unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet. Das Strassengesetz der Gemeinde regelt weitere Details.

Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines

Art. 101

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

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 102

- 1 Der Gemeindevorstand kann die 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 Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können vom Gemeindevorstand verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen werden vom Gemeindevorstand nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Übernahme durch die Gemeinde

Art. 103

- 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 Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden vom Gemeindevorstand nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer aufgeteilt.

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

Sanierungsplanungen

Art. 104

- 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.

VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 105

- 1 Die Gemeinde resp. die zuständigen Organe vollziehen die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Bei Planungen und im Rahmen von Verfügungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des übergeordneten Rechts einzuhalten.
- 2 Der Gemeindevorstand kann bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt und dergleichen erlassen.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt.

Rechtsmittel Art. 106

- 1 Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde aufgrund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege innert 30 Tagen durch Beschwerde beim Obergericht angefochten werden.
- 2 Anordnungen der Baukommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.
- 3 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Gebühren Art. 107

- 1 Die Gemeinde erhebt Gebühren in Anwendung des Baugesetzes sowie darauf beruhender weiterer Erlasse, Richtlinien und verbindlicher Grundlagen. Die Einzelheiten sind im Gebührenreglement geregelt.
- 2 Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.

Inkrafttreten Art. 108

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 2 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der ehemaligen Gemeinden, insbesondere die Baugesetze, als aufgehoben, dem vorbehalten bleiben:
 1. Rhätische Bahn Miniatur
 - In Rechtskraft verbleiben: Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 mit Gestaltungsvorschriften, Richtprojekt «Rhätische Bahn Miniatur» und weiteren dazugehörigen Grundlagen (Beschluss Gemeinde vom 5. September 2024, genehmigt mit RB Nr. Nr. 96/2025 vom 18. Februar 2025)
 - Bezuglich Verweise auf das Baugesetz gelten sinngemäss die neuen Vorschriften des neuen Baugesetzes Bergün Filisur.

2. Kiesabbau Streda

- In Rechtskraft verbleiben: Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 mit Gestaltungsvorschriften und den dazugehörigen Grundlagen (Beschluss Gemeinde vom 19. Juni 2024, genehmigt mit RB Nr. 95/2025 vom 18. Februar 2025)
- Bezüglich Verweise auf das Baugesetz gelten sinngemäss die neuen Vorschriften des neuen Baugesetzes Bergün Filisur.

3. Deponie Funtanislas

- In Rechtskraft verbleiben: Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Deponie Funtanislas mit den dazugehörigen Grundlagen (Beschluss Gemeinde vom 23. März 2011, genehmigt mit RB Nr. 908 vom 11. Oktober 2011)

4. Steinbruch Farriorla

- In Rechtskraft verbleiben: Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Steinbruch Farriorla mit den dazugehörigen Grundlagen (Beschluss Gemeinde vom 20. Mai 2010, genehmigt mit RB Nr. 989 vom 1. November 2011)

Anhang zum Baugesetz Bergün Filisur

Anhang 1 – Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)

Anhang 2 – IVHB: Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen
gemäss Musterbaugesetz 2020 (MBauG2020)

Anhang 1 – Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellenummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (IVHB: 3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien – Niveaulinien – Baugestaltungslinien (7.3), Grenz- und Gebäudeabstände (7.1; 7.2), versicherte Höhenbezugspunkte;
2. Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse (6.1) im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
5. Ansichten (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains (1.1) in der Flucht der projizierten Fassadenlinie (3.3) bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten (2.5) sowie von Dachaufbauten (5.1; 5.2);
6. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer (Anhang 2, Kap. B) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen;
7. Detaillierte Berechnung der Pflichtparkplätze (Autoabstellplätze);
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes);
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
17. Bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anchlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. Bei relevanten Bauvorhaben im Sinne von Art. 80 KRG, Konzepte und Formulare zum behindertengerechten Bauen nach SIA 500 (ein Plansatz);
20. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften resp. auf Verlangen mit Immissionsprognose gemäss eidg. 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. Bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen);
24. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
26. Lärmdeklaration für Luft / Luftpumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
27. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
28. Bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzweichenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
29. Bestätigung, dass die erforderlichen Abklärungen zum Schutz gegen Radon getroffen wurden (auf besonderem Formular);
30. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
31. Angaben zu NHG-Schutzobjekten.

**Anhang 3 – IVHB Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen gemäss IVHB resp.
Musterbaugesetz 2020 (MBauG2020)**

A: Begriffe nach IVHB **B:** Ausnützungsziffer AZ (Art. 37a KRVO) und Definitionen aus der Norm SIA 416

A IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

1. TERRAIN

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländevertlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

In unklaren Situationen hat die Baubehörde das massgebende Terrain festzustellen. Eine vom natürlich gewachsenen Geländevertlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere aus gestalterischen Gründen oder wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmäßig sein.

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

Die Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

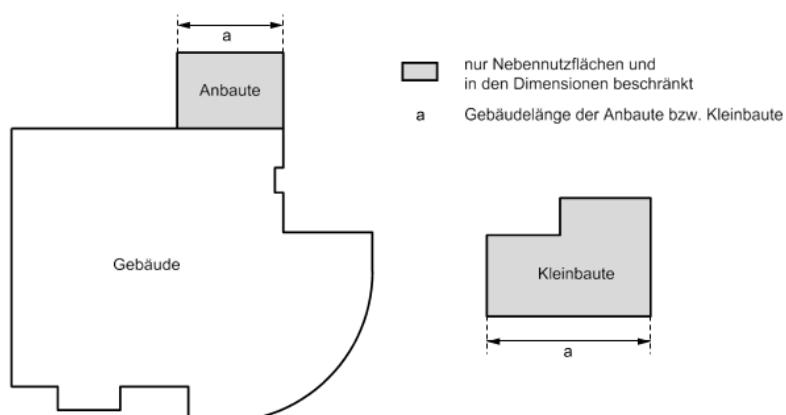
2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit ausschliesslich Nebennutzflächen, bspw. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.



Figur 2.1 – 2.3
Gebäude, Kleinbauten und Anbauten

2.4 Unterirdische Bauten

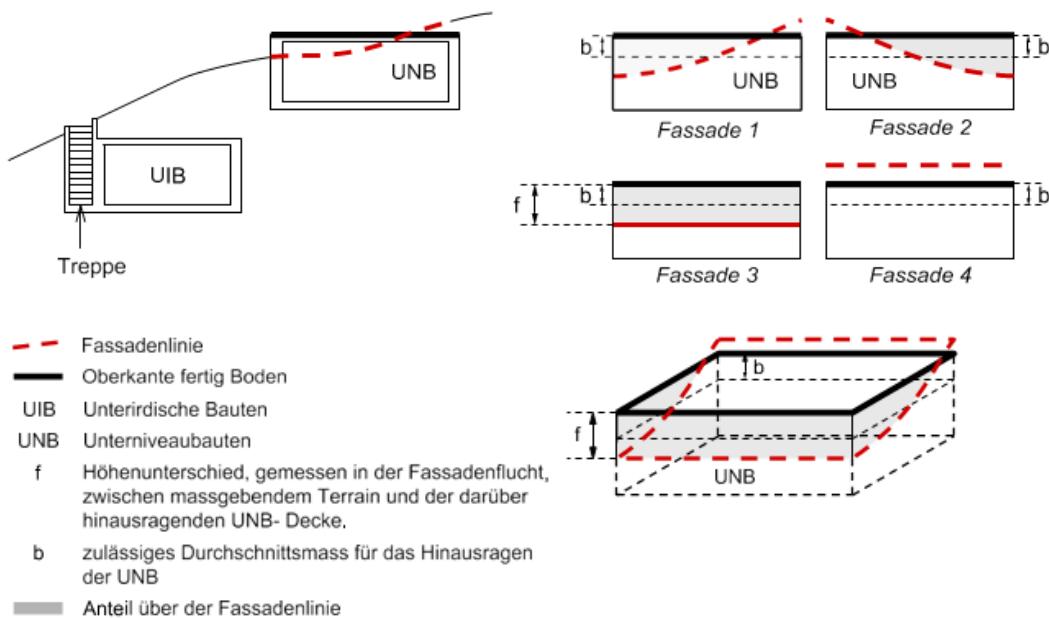
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.

2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. GEBÄUDETEILE

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie. Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.

3.2 Fassadenlinie

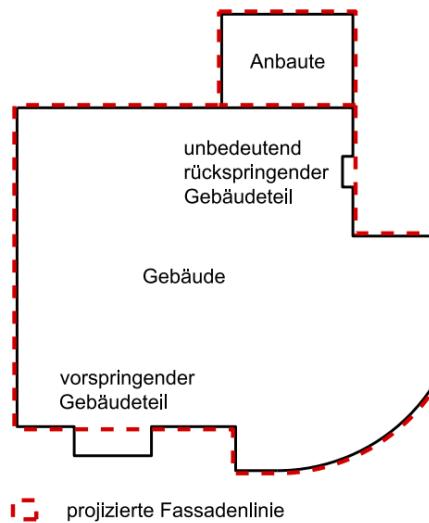
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse etwa zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden oder der Untergeschosse etc.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

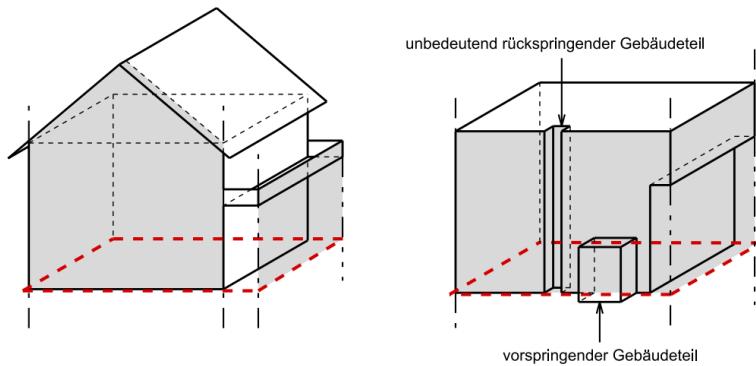
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

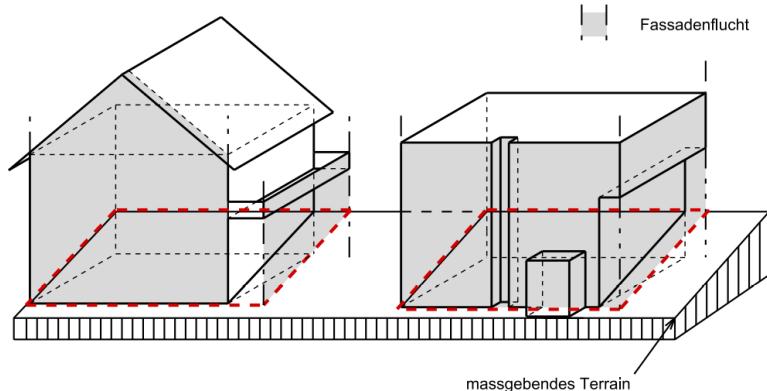


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)

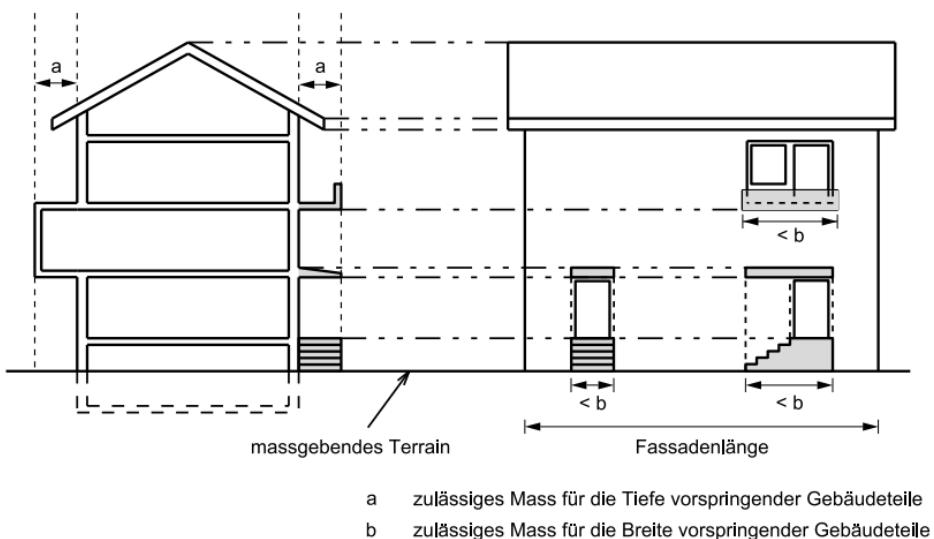
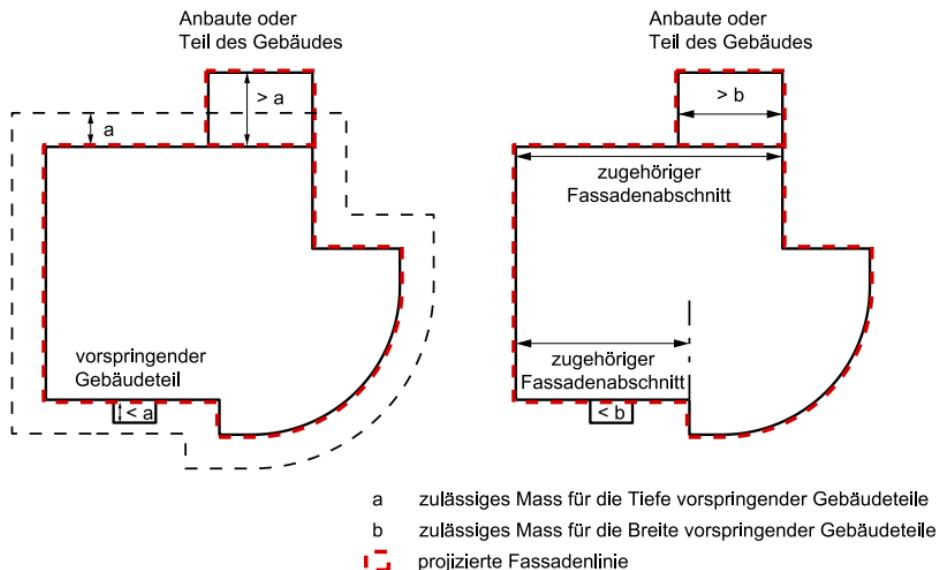


Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone. Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, größerer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).

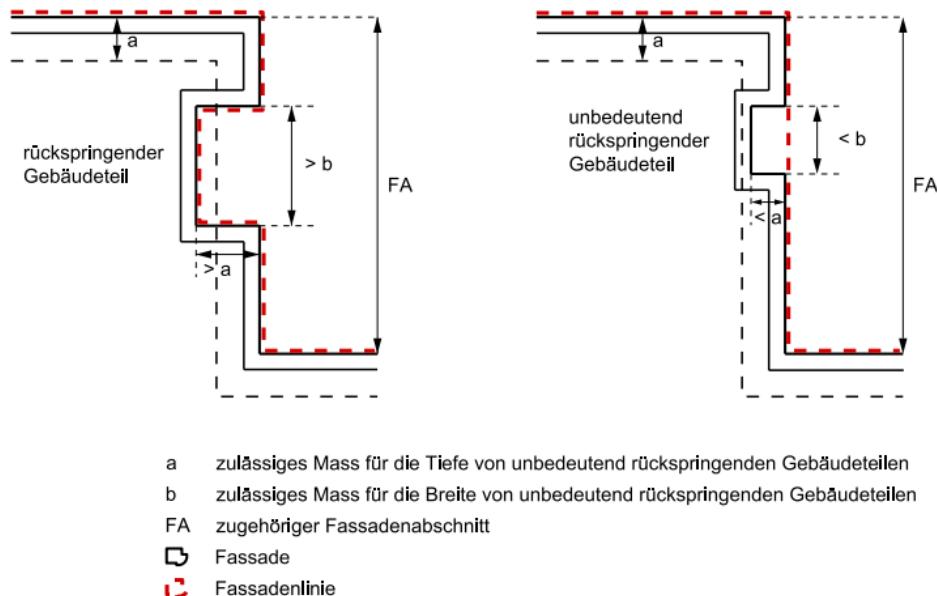


Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge. Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



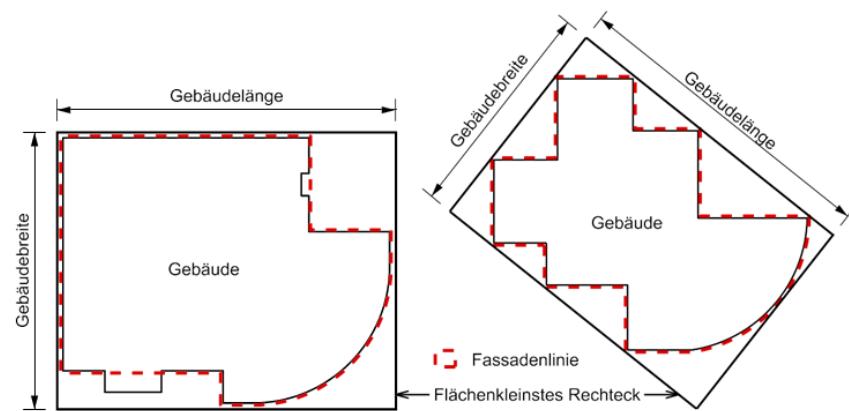
Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

4.1 Gebäudegröße

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

Die Gebäudebreite ist demgegenüber die kürzere Seite des Rechtecks.



Figur 4.1 Gebäudegröße

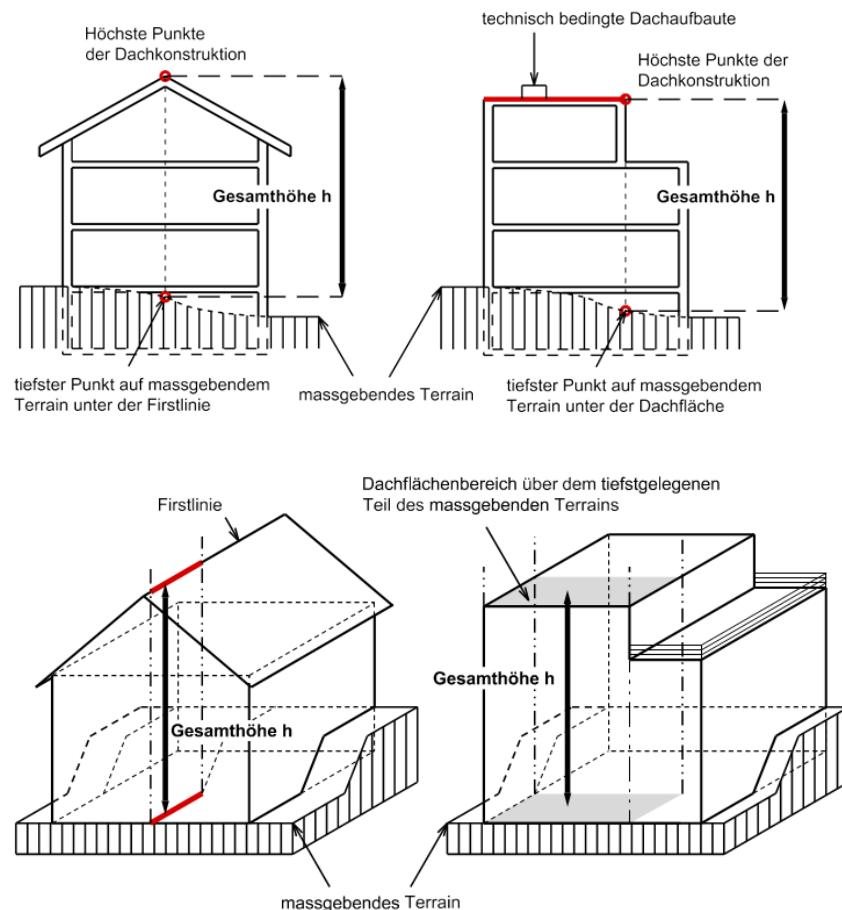
5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

5.1 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

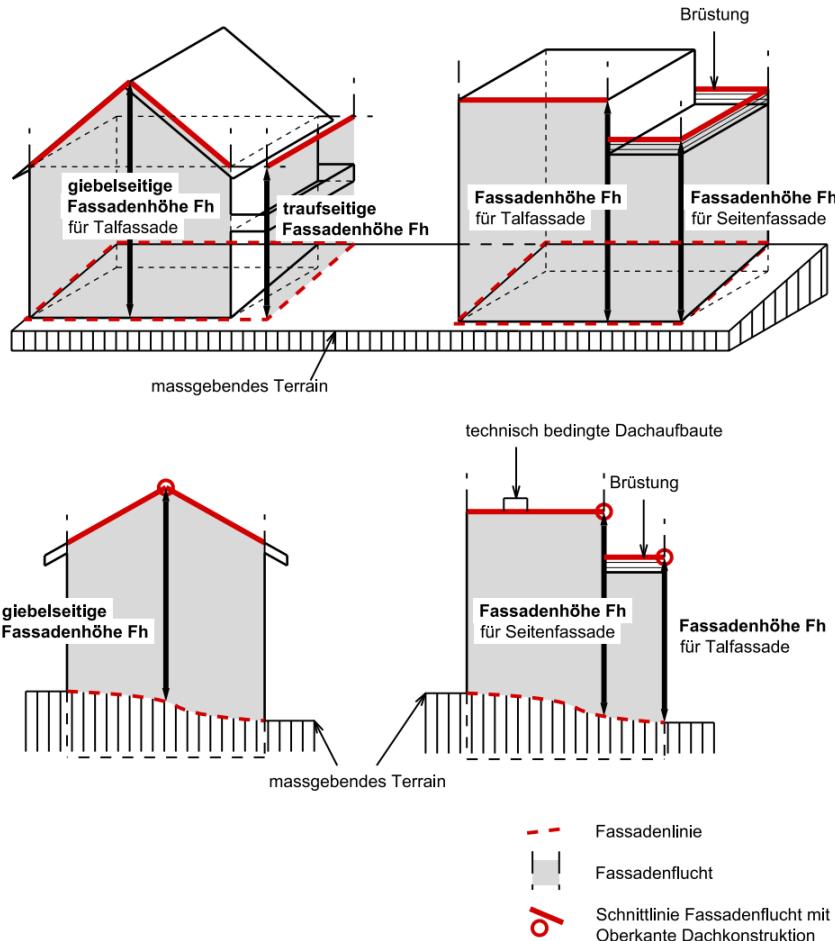


Figur 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

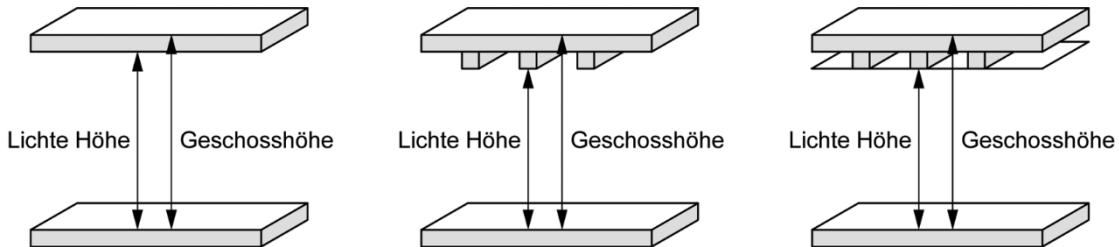
Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei Tonendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

Die lichte Höhe dient als Hilfsgröße zur Definition von wohnhygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen. Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht.



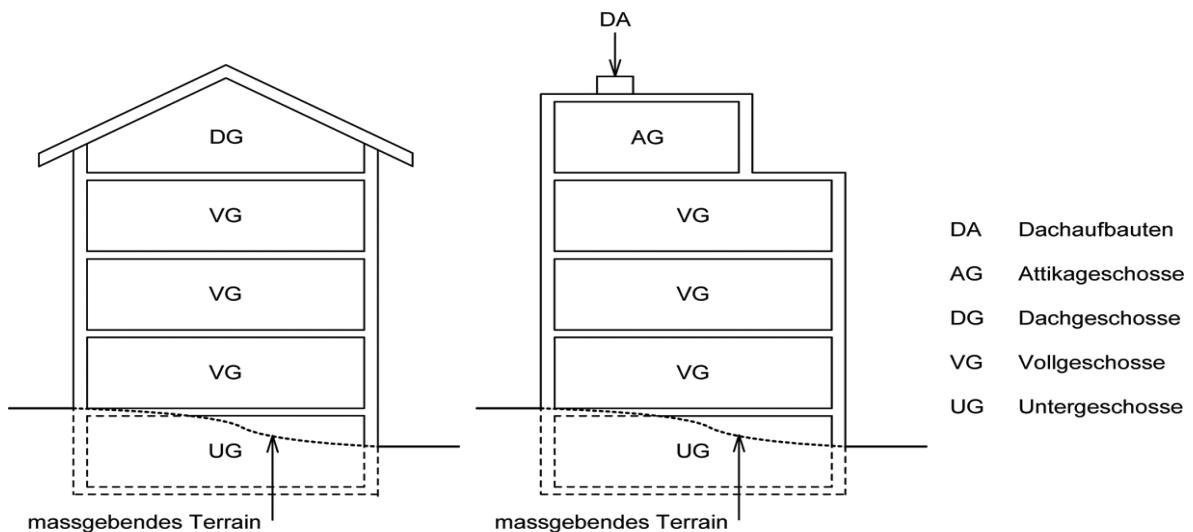
Figur 5.3 Lichte Höhe

6. GESCHOSSE

Begriffe und Festlegungen betreffend Geschosse dienen der Differenzierung verschiedener Bauzonen und der Regelungen in Sondernutzungsplänen.

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.



Figur 6.1 Geschosse

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDBEREICHE

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

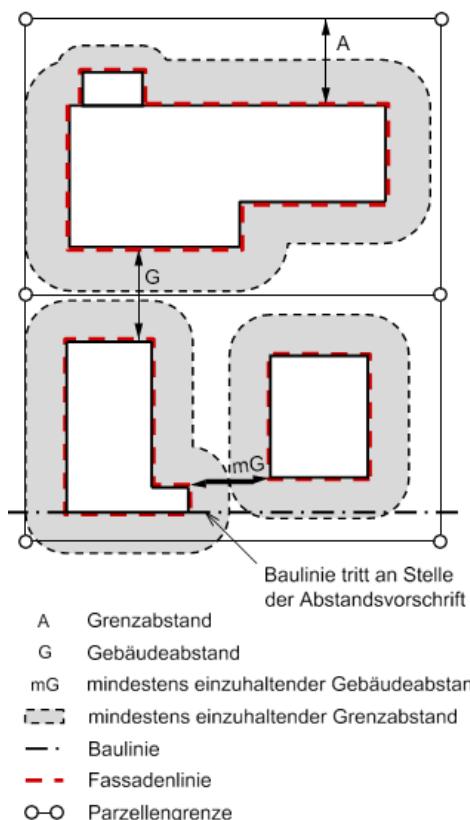
7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen, insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften. Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien. Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.

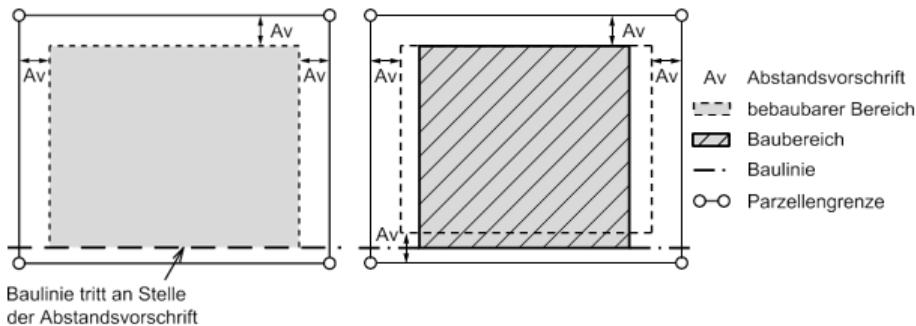


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.

Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.



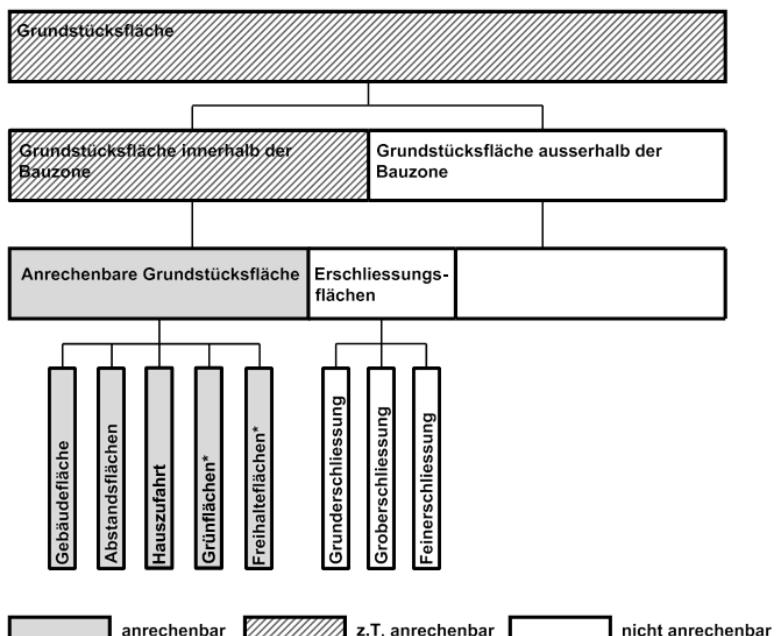
Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

8. NUTZUNGSZIFFERN

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.



* Freihaltestr. Flächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungs-ziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

B Ausnützungsziffer AZ (Art. 37a KRVO)

Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{aGF}{aGSF}$$

Als anrechenbare Geschossflächen (aGF) gelten folgende Flächen:

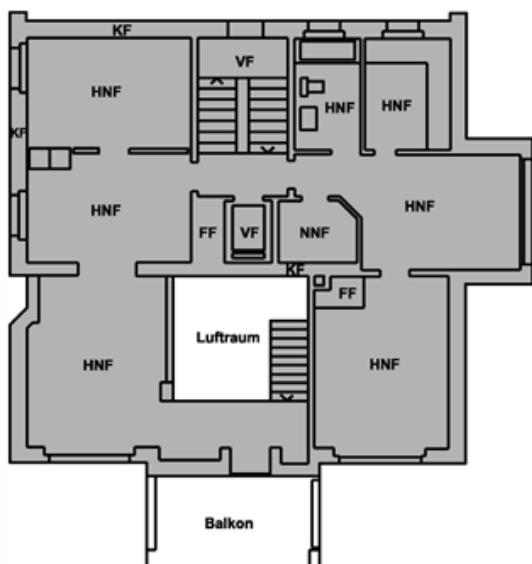
1. Hauptnutzflächen (HNF);
2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Nicht angerechnet werden:

1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
2. Funktionsflächen (FF);
3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutträume, Kehrrichträume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschröpfe sowie Kleintierställe.

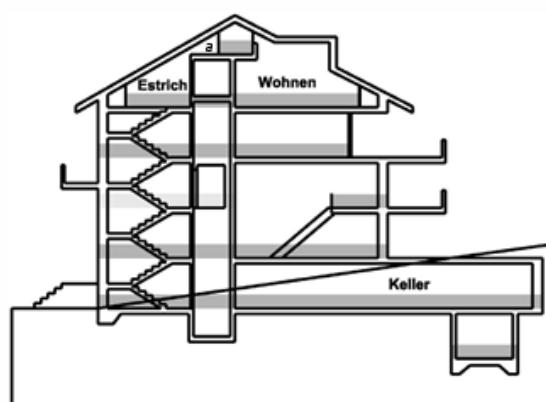
Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416 (siehe nachstehend).

Grundriss



Schnitt

Anrechenbare Geschossfläche (aGF): $a = 1.60\text{ m}$



Figur 8.5 Anrechenbare Geschossfläche (aGF)

Definitionen aus der Norm SIA 416

Geschossfläche GF

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss. Die Geschossfläche GF gliedert sich in

- Nettogeschossfläche NGF und
- Konstruktionsfläche KF.

Nettогeschossfläche NGF

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in

- Nutzfläche NF,
- Verkehrsfläche VF und
- Funktionsfläche FF.

Nutzfläche NF

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche NF gliedert sich in

- Hauptnutzfläche HNF und
- Nebennutzfläche NNF

Hauptnutzfläche HNF

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Nebennutzfläche NNF

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau

- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzzäume und Kehrichträume.

Verkehrsfläche VF

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erreichung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

Funktionsfläche FF

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht. Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und
- Tankräume.

Konstruktionsfläche KF

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen. Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind. Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm. Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in

- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Grundstücksfläche GSF

Das betrachtete Grundstück kann umfassen

- eine einzelne Parzelle,
- mehrere Parzellen und
- Teile einer oder mehrerer Parzellen

Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in Gebäudegrundfläche GGF und Umgebungsfläche UF.

Umgebungsfläche UF

Die Umgebungsfläche UF ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung. Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen. Die Umgebungsfläche gliedert sich in

- Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und
- Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF.

