



Kanton
Graubünden



Gemeinde
Tschappina

Baugesetz Gemeinde Tschappina

Beschlussfassung

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Simon Gartmann

Der Gemeindkanzlist:

Markus Giger

Von der Regierung genehmigt am:

Der Regierungspräsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

RB:

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

19.06.2023

Inhaltsverzeichnis

I ALLGEMEINES		1
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	1
II BEHÖRDENORGANISATION		1
Baubehörde	Art. 2	1
Fachberatung	Art. 3	1
III RÄUMLICHES LEITBILD		1
Kommunales Räumliches Leitbild	Art. 4	1
IV GRUNDORDNUNG		2
1. Allgemeines		2
Zuständigkeit	Art. 5	2
2. Baulandmobilisierung		2
Grundsatz	Art. 6	2
Massgebende Vorschriften	Art. 7	2
Ergänzende kommunale Vorschriften	Art. 8	2
Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen	Art. 9	3
3. Mehrwertabgabe		3
Massgebende Vorschriften	Art. 10	3
Höhe der Abgabe	Art. 11	4
4. Zonenplan		4
A. Allgemeines		4
Festlegungen	Art. 12	4
B. Bauzonen		5
a) Regelbauweise		5
Grundsatz	Art. 13	5
Hofstattrecht	Art. 14	6
Kommunale Massnahmen zur Durchsetzung des ZWG	Art. 15	7
Zonenschema	Art. 16	8
Haushälterische Bodennutzung	Art. 17	10
Nutzungsziffer (8)	Art. 18	10
Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Art. 19	10
Gebäudelänge	Art. 20	11
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 21	11
Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 22	11
b) Zonenvorschriften		12
Dorfzone	Art. 23	12
Dorferweiterungszone	Art. 24	12
Wohnzone	Art. 25	12
Zone für Gaststätten und Beherbergung	Art. 26	12
Ferienhauszone	Art. 27	13
Parkierungszone A und B	Art. 28	13
Zone für Kleinbauten und Gärten	Art. 29	13
Zone für Gärten	Art. 30	14
C. Schutzzonen		14
Wildruhezone	Art. 31	14

Trockenstandortzone	Art. 32	14
D. Weitere Zonen		15
Tourismus und Freizeit		15
Wintersportzone	Art. 33	15
Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung		15
Zwischenlagerzone	Art. 34	15
Freihaltezone (KRG Art. 35)	Art. 35	16
5. Genereller Gestaltungsplan		16
A. Allgemeines		16
Festlegungen	Art. 36	16
B. Gestaltungsobjekte		16
Hochbauverbot	Art. 37	16
Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 38	16
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 39	17
6. Genereller Erschliessungsplan		17
A. Allgemeines		17
Festlegungen	Art. 40	17
B. Erschliessungsanlagen		18
Verkehrsanlagen		18
Allgemeines	Art. 41	18
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 42	18
Wirtschaftswege	Art. 43	19
Langsamverkehrswege	Art. 44	19
Öffentliche Parkieranlagen	Art. 45	19
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 46	19
Sport- und Freizeitanlagen	Art. 47	20
7. Folgeplanungen		20
Folgeplanung	Art. 48	20
V KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN		21
1. Formelles Baurecht		21
Baubewilligung		21
Anzeigepflicht	Art. 49	21
Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	Art. 50	21
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 51	21
Baugesuch	Art. 52	22
Revers	Art. 53	24
2. Sicherheit und Gesundheit		24
Wohnhygiene	Art. 54	24
Düngeeinrichtung	Art. 55	25
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 56	25
3. Gestaltung		25
Dächer und Dachaufbauten	Art. 57	25
Solaranlagen	Art. 58	26
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 59	26
Reklame und Hinweistafeln	Art. 60	26

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 61	26
Reklame- und Hinweistafeln	Art. 62	27
Antennen	Art. 63	27
Lagerung von Siloballen	Art. 64	27
Mobilfunkanlagen	Art. 65	27
4. Verkehr		28
Verkehrssicherheit	Art. 66	28
Zu- und Ausfahrten	Art. 67	28
Abstellplätze	Art. 68	29
Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	Art. 69	29
5. Versorgung und Entsorgung		30
Werkleitungen	Art. 70	30
Abwässer	Art. 71	30
Kompostierungsanlagen	Art. 72	30
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		30
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 73	30
Zeltlager und Stellplätze für Wohnmobile	Art. 74	31
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 75	31
Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Art. 76	31
VI ERSCHLIESSUNGSORDNUNG		32
1. Allgemeines		32
Erschliessungserlasse	Art. 77	32
Strassennamen	Art. 78	32
2. Finanzierung		32
Erschliessungsabgaben	Art. 79	32
Abgabepflicht	Art. 80	33
Gesetzliches Pfandrecht	Art. 81	33
Mehrwertbeiträge	Art. 82	33
Einmalige und wiederkehrende Gebühren	Art. 83	34
Private Erschliessungsanlagen	Art. 84	34
3. Projektierung und Bewilligung		35
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 85	35
4. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		35
Öffentliche Erschliessungsanlagen		35
Ausführung	Art. 86	35
Schneeräumung	Art. 87	35
Private Erschliessungsanlagen		36
Allgemeines	Art. 88	36
Gemeinschaftliche Nutzung privater Anlagen	Art. 89	36
Übernahme durch die Gemeinde	Art. 90	36
Sanierungsplanungen	Art. 91	36
VII VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		38
Vollzug	Art. 92	38
Baubewilligungsgebühren	Art. 93	38
Rechtsmittel	Art. 94	38
Inkrafttreten	Art. 95	38

Anhang

I Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen (IVHB, KRVO, SIA 416)

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

II Behördenorganisation

Baubehörde

Art. 2

Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.

Fachberatung

Art. 3

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

III Räumliches Leitbild

Kommunales Räumliches Leitbild

Art. 4

1. Der Gemeindevorstand beschliesst unter Berücksichtigung der Grundlagen das kommunale räumliche Leitbild (KRL).
2. Der Gemeindevorstand stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher.
3. Der Gemeindevorstand kann das KRL der Fachstelle für Raumplanung zur Beurteilung unterbreiten.

IV Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. 5

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan sowie von Regelungen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, ist die Gemeindeversammlung.
2. Zuständig für Erlass und Änderung des Arealplans ist der Gemeindevorstand.
3. Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Baulandmobilisierung

Grundsatz Art. 6

1. Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

Massgebende Vorschriften Art. 7

1. Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- | | |
|---|--------------|
| - Massnahmen im Allgemeinen | Art. 19a KRG |
| - Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen | Art. 19b KRG |
| - Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen: | |
| · Bauverpflichtung | Art. 19c KRG |
| · Kaufrecht der Gemeinde | Art. 19d KRG |
| · Entlassung aus der Bauzone | Art. 19e KRG |
| · Weitere Massnahmen | Art. 19f KRG |
| - Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen | Art. 19g KRG |
| - Befristete Einzonung | Art. 19h KRG |
| - Ergänzende kommunale Vorschriften | Art. 8 BauG |
| - Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen | Art. 9 BauG |
| - Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch | Art. 19w KRG |

Ergänzende kommunale Vorschriften Art. 8

1. Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 8 Jahre seit Rechtskraft der Planung.

2. Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.
3. Wird die Bauverpflichtung gemäss Absatz 1 und 2 nicht fristgerecht erfüllt, stehen dem Gemeindevorstand als Sanktion neben den im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen die folgende weitere Massnahme zur Verfügung:
 - a) Erhebung einer jährlichen Abgabe von säumigen Grundeigentümern, welche im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des eingezonten Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um einen Prozentpunkt erhöht, dies bis maximal 10%.

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

Art. 9

1. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Haushälterische Bodennutzung, siehe Art. 17 BauG) zu vereiteln oder zu erschweren.
2. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

3. Mehrwertabgabe

Massgebende Vorschriften

Art. 10

1. Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- Abgabepflicht	Art. 19i KRG
- Abgabetatbestände	Art. 19j KRG
- Entstehung und Bemessung der Mehrwertabgabe, Kosten des Gutachtens	Art. 19k KRG
- Höhe der Abgabe	Art. 19l KRG
- Veranlagung, Teuerung	Art. 19m KRG
- Fälligkeit der Abgabe	Art. 19n KRG
- Bezug der fälligen Abgabe	Art. 19o KRG
- Zuweisung der Erträge	Art. 19p KRG
- Verwendungszweck des kantonalen Fonds	Art. 19q KRG
- Verwendungszweck des kommunalen Fonds	Art. 19r KRG
- Entschädigung von Planungsnachteilen:	
· Materielle Enteignung	Art. 19s KRG
· Vergütung von Erschliessungsaufwendungen	Art. 19t KRG
· Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen	Art. 19u KRG
- Finanzierungsansprüche der Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds	Art. 19v KRG
- Ergänzende kommunale Vorschriften:	
· Höhe der Abgabe	Art. 11 BauG
Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch	Art. 19w KRG

1. Die Höhe der Abgabe beträgt:

- a) bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts;
- b) bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts.

4. Zonenplan**A. Allgemeines**

Festlegungen

Art. 12

1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Dorfzone Art. 23
- Dorferweiterungszone Art. 24
- Wohnzone Art. 25
- Zone für Gaststätten und Beherbergung Art. 26
- Ferienhauszone Art. 27
- Parkierungszone A und B Art. 28
- Zone für Kleinbauten und Gärten Art. 29
- Zone für Gärten Art. 30
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 28 KRG
- Zone für touristische Einrichtungen Art. 29 KRG
- Zone für Grünflächen Art. 30 KRG

b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone Art. 32 KRG

c) Schutzzonen

- Naturschutzzone Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
- Freihaltezone Art. 35 KRG Art. 35
- Archäologiezone, Archäologische Schutzzone Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
- Gewässerraumzone Art. 37a KRG
- Wildruhezone Art. 31
- Trockenstandortszone Art. 32

d) Weitere Zonen

- Gefahrenzone 1	Art. 38 KRG	
- Gefahrenzone 2	Art. 38 KRG	
- Wintersportzone	Art. 39 KRG	/ Art. 33
- Zwischenlagerzone		Art. 34
- Zone übriges Gemeindegebiet	Art. 41 KRG	

e) Folgeplanungen

Art. 48

- Arealplanpflicht	Art. 46 KRG
- Quartierplanpflicht	Art. 51 KRG]

f) Weitere Festlegungen

- Statische Waldgrenzen	Art. 13 WaG
-------------------------	-------------

2. Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.
3. Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 13

1. Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
2. Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen (A).
3. Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (8) und Grenzabstände (7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes (2) liegt.
4. Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Abstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse (5) dürfen um max. 20%, Nutzungsziffern (8) um max.10% erhöht

werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

5. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden oder, sofern eine konzeptionelle Grundlage vorliegt, nach der zukünftigen Umgebung. Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders einzugehen auf:
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes; Zugänge, Ein- und Ausfahrten;
 - Abstellplätze für Fahrzeuge;
 - Terrainveränderungen;
 - Aussenräume, so auch die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend sind;
 - Gestaltung der Fassaden und Dach inkl. der Farbgebung.
6. Bei Bauvorhaben in der Dorfzone und ausserhalb der Bauzone hat der Bauwillige mit der Baueingabe in geeigneter Form (Bericht, Skizzen, Fotos) darzulegen, wie die Kriterien gemäss Abs. 5 im Projekt berücksichtigt sind und wie das Projekt dem Sinn von Abs. 5 Rechnung trägt.
7. Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden und der Dachgestaltung nicht genügen, sind unter Beizug der Bauberatung zu überarbeiten.

Hofstattrecht

Art. 14

1. Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
2. Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen innerhalb der Bauzonen, 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 die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Dem Abbruchgesuch sind Aufnahmepläne des Bestands beizulegen. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
3. Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.

4. Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Vorschriften über den vorbeugenden Brandschutz, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

1. Die Gemeinde führt ein qualifiziertes Wohnungsinventar (Art. 4. Abs. 3 ZWG). Die Nutzungsbeschränkungen der einzelnen Wohneinheiten werden im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) erfasst.
2. Die Einwohnerkontrolle ist verpflichtet, der Baubehörde einen Zu- und Wegzug einer Person aus bzw. in eine Wohnung mit Nutzungsbeschränkung unverzüglich zu melden.
3. Wird eine Wohnung mit einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG nicht rechtmässig genutzt, so kann die Baubehörde insbesondere folgende Massnahmen unter Einhaltung des Verfahrens nach Art. 17 ZWG anordnen:
 - a) Nachträgliche Verfügung einer Nutzungsbeschränkung, wenn die effektiv realisierte Erweiterung einer altrechtlichen Wohnung das Mass nach Art. 11 Abs. 3 ZWG übersteigt (vgl. Art. 11 Abs. 4 ZWG);
 - b) Nachträgliche Verfügung einer Erstwohnpflicht, wenn eine touristisch bewirtschaftete Wohnung nicht entsprechend der Nutzungsbeschränkung (vgl. Art. 7 Abs. 2 und Art. 8 ZWG) verwendet wird;
 - c) Zwangsvermietung oder Zwangsverwendung durch die Gemeinde im Sinne der Nutzungsbeschränkung;
 - d) Nutzung der Wohnung für öffentliche Zwecke der Gemeinde;
 - e) Einziehung von Gewinnen, welche aufgrund widerrechtlicher Nutzung der Wohnung erzielt worden sind;
 - f) Anordnung eines Benützungsverbots mit Siegelung bis zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes durch den Grundeigentümer;
 - g) Zwangsverkauf oder Enteignung der Wohnung nach vorgängiger Anordnung einer milderen Massnahme, welche während mindestens zwei Jahren wirkungslos blieb (z.B. Benützungsverbot). Die Enteignung der Wohnung richtet sich nach Art. 97 Abs. 4 KRG.
4. Der Gemeinde steht ein Kaufsrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung zu, welches ohne vorgängige Anordnung von milderen Massnahmen ausgeübt werden kann, wenn (kumulativ):
 - a) eine widerrechtliche Nutzung im Sinne von Art. 17 ZWG rechtskräftig festgestellt worden ist;

- b) Die Ausübung des Kaufrechts vorgängig angedroht und eine angesetzte, angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unbenutzt verstrichen ist.
- c) die widerrechtliche Nutzung der Wohnung spätestens innert 10 Jahren nach Rechtskraft der unter der Geltung der Zweitwohnungsbestimmungen des Bundes erteilten Baubewilligung rechtskräftig festgestellt worden ist;
- d) die Ausübung des Kaufrechts spätestens innert zwei Jahren nach rechtskräftiger Feststellung der widerrechtlichen Nutzung verfügt wird.

Art.	Zone	Zonenkürzel	AZ max. Art. 18 sowie Art. 37a KRVO	Gesamthöhe 1) Art. 19	Fassadenhöhe 1) Art. 19	Gebäuelänge 2) / 3) Art. 20	Grenzabstand 4) Art. 21	ES 5)
Art. 23	Dorfzone	D	-	-	-	20.00 m	2.50 / 2.50 m	III
Art. 24	Dorferweiterungszone	DE	0.6	10.50 +z m	7.60 +z m	16.00 m	2.50 / 2.50 m	III
Art. 25	Wohnzone	W	0.4	10.50 +z m	7.60 +z m	15.00 m	5.00 / 2.50 m	II
Art. 26	Zone für Gaststätten und Beherbergung Zone für Gaststätten und Beherbergung Art. 26	ZGB	0.7	11.50 +z m	8.60 +z m	17.00m	2.50 / 2.50 m	III
Art. 27	Ferienhauszone	F	0.4	9.0 +z m	7.00 +z m	12.00 m	4.50 / 2.50 m	II
Art. 28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	-	-	-	2.50 / 2.50 m	II / III
Art. 29 KRG	Zone für touristische Einrichtungen	ZTE	-	-	-	-	2.50 / 2.50 m	III

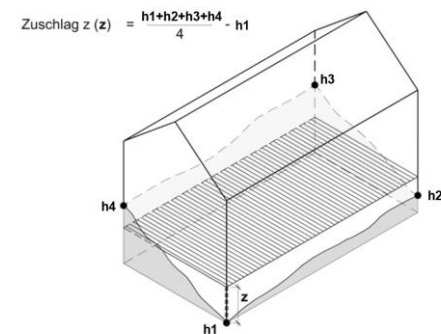
- 1) Die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geneigten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. Z ergibt sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgebenden Terrains in den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meereshöhe des tiefsten Punktes.

$$z = \frac{(h1+h2+h3+h4)}{4} - h1 \quad (h1 = \text{geringste Meereshöhe})$$

$$z = \frac{(h1+h2+h3+h4+\dots+h_n)}{n} - h1 \quad \text{bei gegliederten Gebäudegrundrissen}$$

z maximal = 3 m

- 2) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften.
3) Die Länge und Breite von Anbauten (2.3) im Sinne von Art. 21 Abs. 1. lit.b wird nicht angerechnet.
4) Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.
5) Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan.



- 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 von Bauland anzustreben.
- 2 Bauvorhaben (Neubauten, wesentliche Erweiterung und Umbauten) haben mindestens 80% der geltenden Ausnutzungsziffer auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne Ausnutzungsziffer gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss. Bei Zweitwohnungen bleiben die Bestimmungen des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes vorbehalten.
- 3 Wird die geltende Ausnutzungsziffer unterschritten, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projekts nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnutzung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann.
- 4 Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie etwa hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder aber die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen. Baugesuche, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 und 3 nicht erfüllen, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.

1. Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnutzungsziffer AZ (B 8.5). Sie darf unter Berücksichtigung nachfolgender Bestimmungen nicht überschritten werden:
2. Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
3. Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
4. Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

1. Die Gesamthöhe (5.1) und die Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Bei Abgrabungen sind die Gesamt- sowie die Fassadenhöhe vom neu gestalteten Terrain zu messen. Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen die Höhenvorschriften nicht umgangen werden.

2. Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden. Ein Attikageschoss (6.4) ist nicht zulässig.
3. Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Gebäudelänge

Art. 20

1. Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
2. Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 21

1. Die Grenzabstände (7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) sowie Unterschreitungen und Vorbehalte gemäss KRG.
2. Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
3. Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (7.3).
4. Der Minimalabstand zu Gemeindestrassen kann von der Baubehörde ganz oder teilweise reduziert werden, wenn damit eine bessere Wirkung des Baukörpers im Gassenbild erzielt werden kann und wenn dadurch die Verkehrsverhältnisse im betreffenden Gassenabschnitt nicht beeinträchtigt werden.
5. Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer einen minimalen Abstand von 1.0 m einzuhalten.
6. Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.
7. Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt, für jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain überragen sowie für Klein- und Anbauten (2.2, 2.3) gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 22

1. Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:
 1. Kleinbauten (2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (8.4): 40 m²

2. Anbauten (2.3)

- maximal zulässige Gesamthöhe: 5 m
- maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²

3. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)

- maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2 je Stockwerk

b) Zonenvorschriften

Dorfzone

Art. 23

1. Die Dorfzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind in der Dorfzone zulässig. Die Erstellung von neuen Landwirtschaftsbetrieben ist in der Dorfzone nicht zulässig.
2. Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt, wenn möglich im Einvernehmen mit der Bauherrschaft, die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Gestaltungsberatung bei.

Dorferweiterungszone

Art. 24

1. Die Dorferweiterungszone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
2. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.

Wohnzone

Art. 25

1. Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.

Zone für Gaststätten und Beherbergung

Art. 26

1. Die Zone für Gaststätten und Beherbergung ist bestimmt für Restaurationsbetriebe sowie für traditionelle Hotels, für hotelmässig geführte Resorts oder vergleichbare Betriebe, welche die Anforderungen an strukturierte Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 4 Zweitwohnungsverordnung (ZWV) erfüllen. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b Zweitwohnungsgesetz (ZWG) und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 1-3 ZWG sind zulässig.

2. Der strukturierte Beherbergungsbetrieb muss mindestens 80% der insgesamt realisierten Hauptnutzfläche betragen. Daneben sind die Erstellung einer Betriebsleiterwohnung und von Personalzimmer/-wohnungen sowie hotelfremde Bauten und Anlagen, wie zum Beispiel kulturelle Einrichtungen sowie Produktion und Verkauf von Spezialartikeln, zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benutzungen den Beherbergungsbetrieb stören.
3. Neue Gebäude werden nur bewilligt, wenn eine rechtskräftige Folgeplanung vorliegt. Bestehende Bauten dürfen ohne Folgeplanung erneuert, umgebaut und massvoll erweitert werden.

Ferienhauszone

Art. 27

1. Die Ferienhauszone ist für die Errichtung einer Feriensiedlung mit touristisch bewirtschafteten Betten im Maiensässstil bestimmt.
2. Zur Feriennutzung dazugehörige Serviceeinrichtungen wie Rezeption, Versorgungseinrichtungen, dazugehörige Sport- und Freizeiteinrichtungen und – anlagen sind zulässig.
3. Die Wohnbauten beinhalten Ferienwohnungen mit bewirtschafteten Betten. Die Änderung dieser Nutzung bedarf eines ortsplanerischen Beschlusses der Gemeindeversammlung.

Parkierungszone A und B

Art. 28

1. Die Parkierungszone umfasst die bestehenden und zukünftigen öffentlichen und privaten Parkierungsanlagen im ganzen Gemeindegebiet.
2. Ober- und unterirdische Garagen sind nur in der Parkierungszone A zulässig. Die max. Gebäudehöhe beträgt 4.5 m. Es gelten die Gebäudeabstände der Wohnzone.
3. Terrainveränderungen und Untergrundanpassungen sind auf ein Minimum zu beschränken und möglichst landschaftsverträglich zu gestalten. Optisch negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind zu vermeiden.

Zone für Kleinbauten und Gärten

Art. 29

1. Die Zone für Kleinbauten (2.2) und Gärten ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen wie Garagen, Parkierungsanlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.
2. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

1. Die Zone für Gärten ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen der Aussenraumnutzung wie Sitz- und Spielplätze, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (2.4), offene Autoabstellplätze, Garagen und Zufahrten sind nicht zulässig.
2. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

C. Schutzzonen

1. Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
2. Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtpisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen, Schneeschuhwanderwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sowie das Abwurfstangensuchen sind in der Zeit vom 20. Dezember bis 31. März grundsätzlich nicht gestattet. Vorbehalten bleiben Korridore bei ausgewiesenem Bedarf. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
3. Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
4. Die Wildruhezone wird nach den Richtlinien der Fachstelle für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu dulden.

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

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

D. Weitere Zonen

Tourismus und Freizeit

Wintersportzone

Art. 33

1. In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist zulässig. Weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder die Ausführung von Terrainanpassungen können bewilligt werden. Für grössere neue Bauten und Anlagen werden nutzungsplanerische Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan vorausgesetzt.
2. Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen.
3. Wo sich Naturschutzzone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen [minimale Schneehöhe 30 cm].
4. Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten 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 überbunden.

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

Zwischenlagerzone

Art. 34

1. Die Zwischenlagerzone umfasst Flächen, die für die Zwischenlagerung von Grüngut sowie von natürlichen Materialien wie Kies, Sand und Steinen bestimmt sind.
2. Die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss des Zwischenlagers oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländes und den Schutz der Umgebung sind im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
3. Für die Errichtung und den Betrieb des Zwischenlagers sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

1. Es gilt Art. 35 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Gaubünden (KRG). Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.
2. In der Freihaltezone dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot).

5. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 36

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

c) Gestaltungsobjekte

- Hochbauverbot Art. 37
- Wertvolle Bauten und Anlagen Art. 38
- Wertvolle Natur- und Kulturobjekte Art. 39

B. Gestaltungsobjekte

Hochbauverbot

Art. 37

1. Im Hochbauverbot dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 38

1. Als schützenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
2. Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen und Umbauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann Vorbehalt Abs. 5 Teilabbrüche bewilligen,

sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel entsprechen.

3. Bauvorhaben an Bauten gemäss Abs. 1 und 2 sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind bei Bauvorhaben an Bauten gemäss Abs. 1 in jedem Fall die Bauberatung beizuziehen. Bei Bauvorhaben an Bauten gemäss Abs. 2 kann die Baubehörde bei Bedarf die Bauberatung beiziehen.
4. Die Baubehörde kann einen Bauberater beiziehen oder ein Gebäudeinventar sowie den Einbezug der Energieberatung bei der Bauprojektierung verlangen. Die Kosten aus den erforderlichen Beratungstätigkeiten sind Teil der kostendeckenden Baubewilligungsgebühr.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 39

1. Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
2. Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Verkehrswege sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
3. Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

6. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 40

1. Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

- b) Erschliessungsanlagen

- | | |
|---------------------------------------|---------|
| - Allgemeines | Art. 41 |
| - Sammel- und Erschliessungsstrassen | Art. 42 |
| - Wirtschaftswege | Art. 43 |
| - Langsamverkehrswege | Art. 44 |
| - Öffentliche Parkieranlagen | Art. 45 |
| - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen | Art. 46 |
| - Sport- und Freizeitanlagen | Art. 47 |

- c) Weitere Festlegungen

- | | |
|-------------------|-------------|
| - Baulinien (7.3) | Art. 55 KRG |
|-------------------|-------------|

2. Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die einem spezialrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren unterliegen, werden im Generellen Erschliessungsplan als Hinweis erfasst.

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Allgemeines

Art. 41

1. Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Mountainbikewege, Winterwanderwege, Schlittelwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, temporäre Parkplätze, Transportseilbahnen und Postautohaltestellen fest.
2. Für die bestehenden Mountainbikewege sowie Fuss- und Wanderwege, für welche die Gemeinde noch nicht über die entsprechenden Nutzungsrechte verfügt, ist der Gemeinde mit Festlegung im GEP gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG das Enteignungsrecht erteilt.
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.
4. Die öffentlichen Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen.
5. Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.
6. Im Bereich von Kantonsstrassen bezeichnet der Generelle Erschliessungsplan Standorte für dauernde touristische Informationstafeln.

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 42

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.

1. Wirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
2. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
3. Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

1. Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetzgebung des Bundes signalisiert.
2. Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

1. Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen.
2. Die Gemeinde kann für das Benützen öffentlicher Abstellplätze für Fahrzeuge aller Art ein Entgelt erheben. Parkplatzgebühren können in einem von der Gemeinde zu beschliessenden Erlass festgelegt werden.
3. Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsverordnung.

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 (Wasser, Abwasser) 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.

1. Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte und dergleichen, sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneigung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig.

7. Folgeplanungen

1. In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
2. Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde 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 von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanungspflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

V Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Baubewilligung

Anzeigepflicht

Art. 49

1. Bauvorhaben (Bauten und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen an Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
2. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

Art. 50

1. Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.
2. Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach vorstehendem Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO zur Anwendung.

Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 51

1. Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihre Entscheide gemäss Art. 50 BauG innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche sowie die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.
2. Bei allen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft zudem über allfällig nötige Zusatzbewilligungsgesuche.
3. Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben,

die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

1. Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in drei, bei BAB-Gesuchen in fünf Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
2. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Grundbuchauszug und Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des durch den Grundbuchgeometer aufgenommenen massgebenden Terrains und des neu geplanten Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten;
 6. detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer (AZ) (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die AZ massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.5 und der Abstellplätze;
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
 10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes);

13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden und gebäudeähnlichen Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstandes gemäss FAT¹-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
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 der Baubehörde);
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. Angaben über Art, Qualität und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung für Bauabfälle der Fachstelle für Natur und Umwelt);
27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
28. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular (ALT);

¹ FAT: Forschungsanstalt Tänikon, Agroscope

29. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage einschlägiger Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkmale, Anmerkungen).

Die Baubehörde 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.

3. 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. Gesuche für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.
4. Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift des Grundeigentümers.
5. Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
6. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 53

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

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 54

1. Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.
2. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belüftet, einwandfrei belüftet und isoliert sind.
3. Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

1. Misthaufen und Jauchekasten sind so zu erstellen, dass sie keine Belästigung für die Umgebung darstellen. Sie dürfen mit weniger als 4 m Abstand vom benachbarten Gebäude oder weniger als 2.5 m von der Grenze des benachbarten Bodens nur mit Bewilligung des Nachbarn und der Baubehörde erstellt werden. Das Ableiten der Jauche auf fremde Grundstücke ist verboten.
2. Bei Betriebserweiterungen und bei Neubauten gelten die Mindestabstandsregeln gemäss FAT.

1. Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
2. Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde 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.

3. Gestaltung

1. Die Dachgestaltung hat auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
2. In allen Bauzonen sind an Hauptbauten nur Satteldächer mit einer Neigung von minimal 35% / 19° bis maximal 60% / 31° zulässig. Bei Anbauten und Kleinbauten sowie ausserhalb der Bauzonen können auch flacher geneigte Satteldächer und Pultdächer erstellt werden.
3. Die Belichtung des Dachgeschosses hat in der Regel über das Giebeldreieck (Ort) zu erfolgen. In der Dorfzone werden Dachaufbauten nur bewilligt, wenn sie eine gute Gestaltung im Sinne von Art. 23 Abs. 5 ff nachweisen. In den übrigen Zonen ist die Erstellung von Dachaufbauten bis zu einer Länge von 1/3 der zugehörigen Fassade zulässig.
4. Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 gestatten.

1. Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumplanung bei.
2. Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan als schützenswert oder erhaltenswert eingestuft sind, sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.

1. Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
2. Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende derartige Zäune sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümerschaft ausführen.
3. Einfriedungen bis 1.0 m Höhe dürfen an die Grenze gestellt werden. Gegenüber Gemeindestrassen muss ab Fahrbahnrand ein minimaler Abstand von 0.5 m eingehalten werden. Für Einfriedungen an Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassen-gesetzgebung (StrV BR 807.110; Art. 22)
4. Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen. Für Pflanze an Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften gemäss Art. 21 StrV.
5. Für neu gepflanzte Bäume in der Bauzone gilt eine Höhenbeschränkung von 2 Meter. Der Wuchs über diese Höhenbeschränkung ist zu unterbinden. Bei Nichteinhaltung kann die Baubehörde die Beseitigung des betreffenden Baums anordnen.

1. Dauerhafte und temporäre Reklamen und Hinweistafeln dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern dauernde und temporäre touristische Informationstafeln und dergleichen eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden gemäss Art. 24 StrV.

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

2. Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
3. Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Reklame- und Hinweistafeln

Art. 62

1. Dauerhafte und temporäre Reklamen und Hinweistafeln dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Bewegliche Lichtreklamen sind untersagt. Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden (Art. 24 StrV).

Antennen

Art. 63

1. Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Lagerung von Siloballen

Art. 64

1. Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.
2. Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.
3. Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen einzuhalten.

Mobilfunkanlagen

Art. 65

1. Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen sowie die wesentliche Änderungen und Erweiterung von bestehenden visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen erfordern eine Standortevaluation durch den Gesuchsteller im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.
2. Im Rahmen der Standortevaluation gilt die nachfolgende Prioritätenordnung (Kaskadenmodell), d.h. ein Standort tieferer Priorität ist nur zulässig, wenn nachweislich kein für den Versorgungsauftrag gemäss Fernmeldegesetz geeigneter Standort höherer Priorität verfügbar ist:
 1. Priorität: Mitbenützung bestehender Sendestandorte oder Infrastrukturen.
 2. Priorität: Standorte in einer Bauzone.
3. Im Rahmen der Standortevaluation ist durch den Gesuchsteller nachzuweisen:

- a) Die Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes ist nachvollziehbar aufzuzeigen.
 - b) Um die Anzahl der erforderlichen Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben.
4. Die Baubehörde kann von den Mobilfunkanbietern verlangen, dass diese mit ihr eine Vereinbarung im Sinne eines Kooperations- und Dialogmodells zur Standortevaluation von Mobilfunkanlagen abschliessen.

4. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 66

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

Zu- und Ausfahrten

Art. 67

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 15% 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 kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

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

Abstellplätze

Art. 68

1. Bei neuen Bauten 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 oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
2. Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
 - Wohngebäude
1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro Wohnung bis 120 m² Geschossfläche, darüber 2 Plätze
 - Pensionen, Hotels
1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 3 Gastbetten
 - Restaurants
1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
3. Je nach Betriebskonzept kann die Baubehörde die Pflichtparkplatzzahl herabsetzen. Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Pflichtparkplatzzahl, wobei sie die VSS-Normen als Richtlinie bezieht. Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplatzzahl gegen Revers herabsetzen.

Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze

Art. 69

1. Ist die Anlage der vorgeschriebenen Motorfahrzeug-Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
2. Die Ersatzabgabe beträgt pro Pflichtplatz Fr. 5'000.-.
3. Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden. Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen Motorfahrzeug-Abstellplatz.

5. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 70

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..
2. Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.
3. Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

Abwässer

Art. 71

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 das Reglement über die Abwasserbehandlung.

Kompostierungsanlagen

Art. 72

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

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 73

1. Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
2. Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
3. Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.

4. Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Zeltlager und Stellplätze für Wohnmobile

Art. 74

1. Zeitlich befristete Zeltlager und Stellplätze für Wohnmobile, die keine baulichen Massnahmen erfordern, können vom Gemeindevorstand bewilligt werden, sofern die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen zu keiner Zeit behindert wird und die Abwasser- und Abfallentsorgung geregelt ist.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 75

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

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

Art. 76

1. Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.
2. Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.
3. Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.
4. Der Bauherr erbringt den Nachweis vor Baubeginn.

VI Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungserlasse

Art. 77

1. Die Erschliessungserlasse regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung und der Abwasserbehandlung, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungserlasse legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
2. Die Erschliessungserlasse regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Erschliessungserlasse den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührensätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
3. Bei der Ausgestaltung der Erschliessungserlasse sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungserlasse ist die Gemeindeversammlung.
4. Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Strassennamen

Art. 78

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

2. Finanzierung

Erschliessungsabgaben

Art. 79

1. Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt sie die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.
2. Mehrwertbeiträge (Vorzugslasten) werden erhoben für den Bau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung.

3. Gebühren (Anschlussgebühren; Grundgebühren und Mengengebühren) werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung sowie der Feinerschliessung, soweit die Feinerschliessung nicht durch Mehrwertbeiträge finanziert wird. Für den Unterhalt und die Erneuerung bestehender Versorgungsanlagen sind die erforderlichen Rückstellungen zu bilden. Soweit diese nicht ausreichen, werden besondere Anschlussgebühren erhoben.

Abgabepflicht

Art. 80

1. Die Erschliessungsabgaben mit Ausnahme der Mengengebühren für die Abfallbewirtschaftung sind grundsätzlich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu bezahlen, welche aus den öffentlichen Erschliessungsanlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen. Massgeblich für die Abgabepflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe.
2. Bei Gesamt- und Miteigentum sind die Gesamt- oder Miteigentümer/innen unter solidarischer Haftung abgabepflichtig. Bei Stockwerkeigentum sind die Abgaben durch die Eigentümergemeinschaft, bei Baurechtsverhältnissen durch die Bauberechtigten zu bezahlen.
3. Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Abgaben auf die neue Eigentümerin bzw. den neuen Eigentümer über.

Gesetzliches Pfandrecht

Art. 81

1. Für fällige Mehrwertbeiträge und Anschlussgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 130 ff EGzZGB.
2. Werden fällige Mehrwertbeiträge oder Anschlussgebühren nicht innert der festgelegten Frist bezahlt, ist die Beanspruchung des Pfandrechtes nach erfolgloser Mahnung den Gebührenpflichtigen und den betroffenen Pfandeigentümern in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.
3. Nach Eintritt der Rechtskraft der Pfandrechtsverfügung veranlasst die Baubehörde vor Ablauf der Jahresfrist nach Art. 132 EGzZGB die Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch. Die Anordnung einer vorläufigen Eintragung des Pfandrechtes gemäss Art. 133 EGzZGB bleibt vorbehalten.

Mehrwertbeiträge

Art. 82

1. Werden neue Verkehrsanlagen bzw. Versorgungsanlagen der Feinerschliessung erstellt oder bestehende Anlagen erneuert, erhebt die Gemeinde Mehrwertbeiträge, soweit Grundeigentümern aus dem Bau oder der Erneuerung (Sanierung, Ersatz) der Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
2. Die Baubehörde legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtlinien:

		Gemeindeanteil	Privatanteil
Verkehrsanlagen:	- Groberschliessung	100 %	0 %
	- Feinerschliessung	0 %	100 %
Versorgungsanlagen:	- Feinerschliessung	0 %	100 %

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes, sind sämtliche Erschliessungskosten von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen.

Einmalige und wiederkehrende Gebühren

Art. 83

1. Die Gemeinde regelt in die Erhebung einmaliger sowie wiederkehrender Gebühren in den Bereichen Wasseranschluss, Löschwasser, Abwasser und Abfallentsorgung in speziellen Erlassen.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 84

1. Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
2. Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.
3. Werden Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.
4. Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen 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 von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer aufgeteilt.

3. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 85

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.

4. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Ausführung

Art. 86

1. Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde ausgeführt.
2. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
3. Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Schneeräumung

Art. 87

1. Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
2. Die Verwendung chemischer Auftaumittel ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit gestattet.
3. Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneesmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden von der Gemeinde in Stand gestellt.

Allgemeines

Art. 88

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

Gemeinschaftliche Nutzung privater Anlagen

Art. 89

1. Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
2. Die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Übernahme durch die Gemeinde

Art. 90

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 Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer aufgeteilt.
2. Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Sanierungsplanungen

Art. 91

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. 92

1. Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.

Baubewilligungsgebühren

Art. 93

1. Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr.
2. Weitere Verrichtungen bemessen sich nach Aufwand.
3. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
4. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.

Rechtsmittel

Art. 94

1. Rechtsmittel richten sich nach eidgenössischem und kantonalem Recht.

Inkrafttreten

Art. 95

1. Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
2. Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
3. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 24. Februar 2010 und seither erfolgte Teilrevisionen, als aufgehoben.

Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen

A: IVHB B: KRVO (Seite 18) C: SIA 416 (Seite 19)

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 Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen eine Feststellungsentscheidung; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen.

Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein.

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

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

Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässige Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

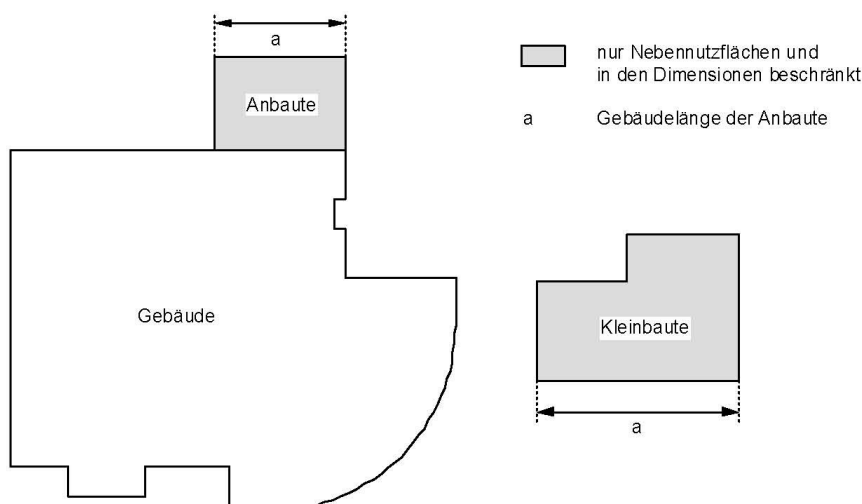
Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. C).

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige 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.

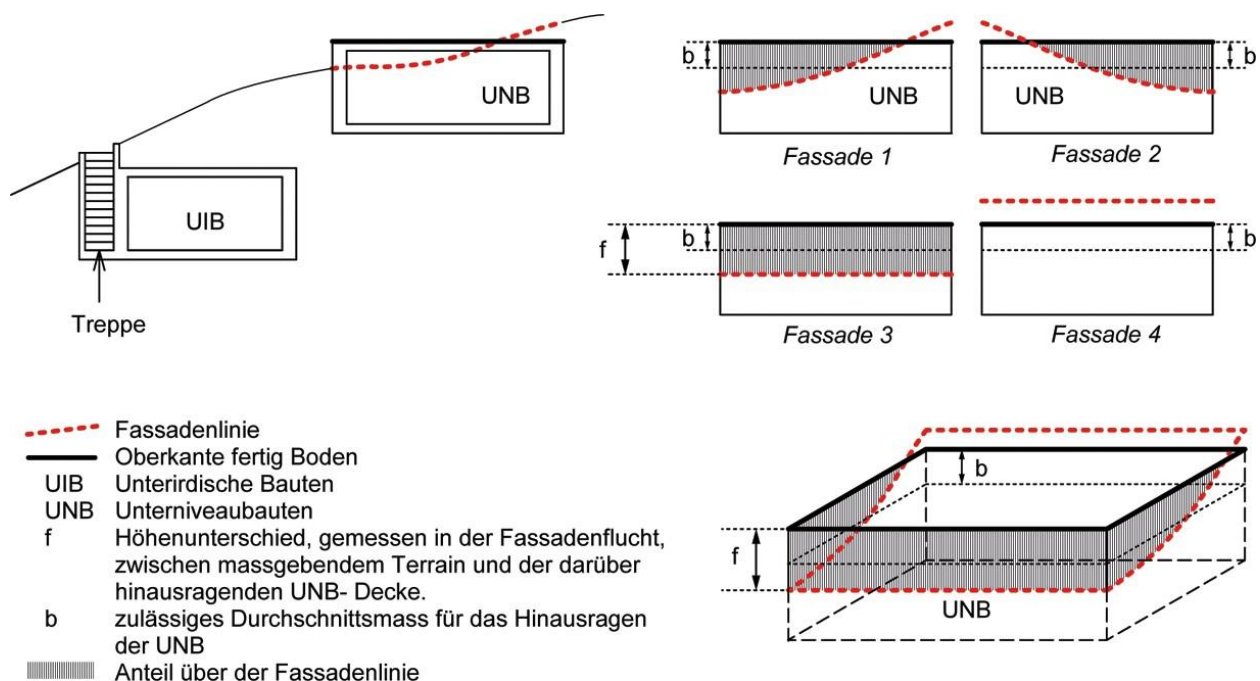
2.5 Unterniveaubauten

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

Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnittsmass.

Mit den unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ermöglicht, bei Bedarf unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.

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 stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.

Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie sowie zur Definition des Attikageschosses.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

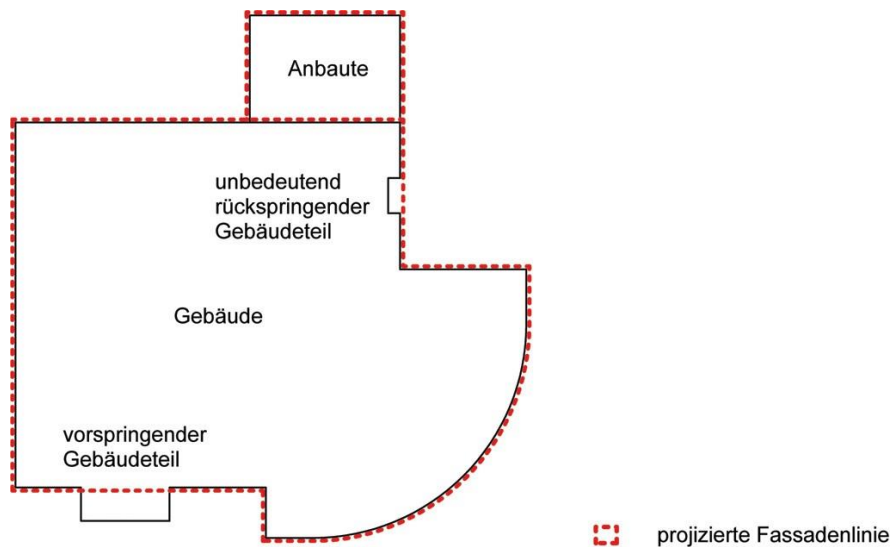
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

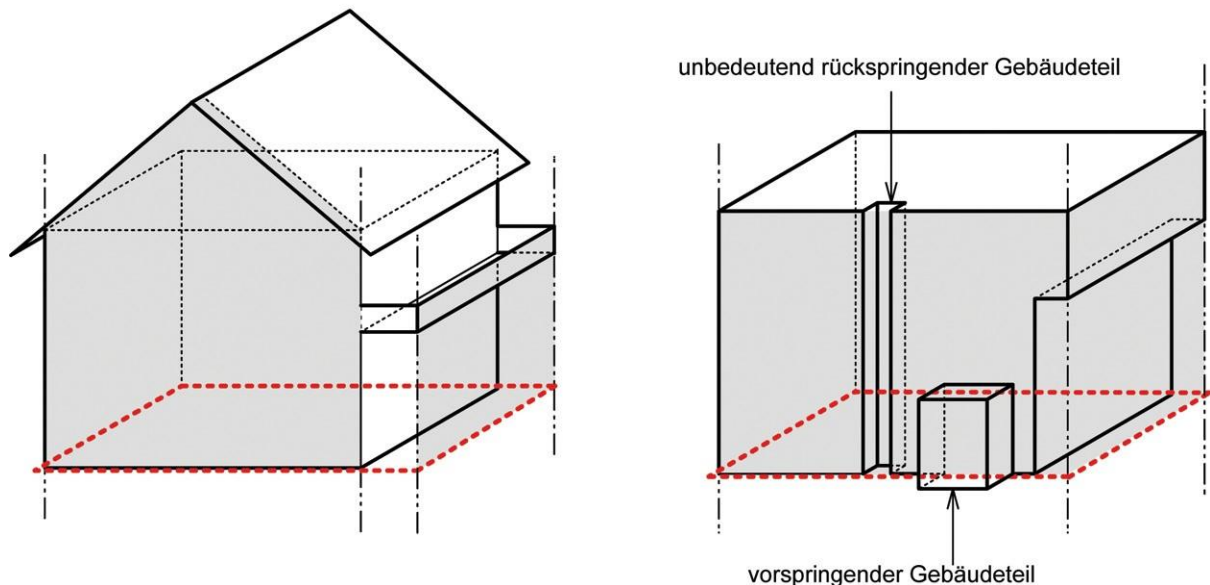
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

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

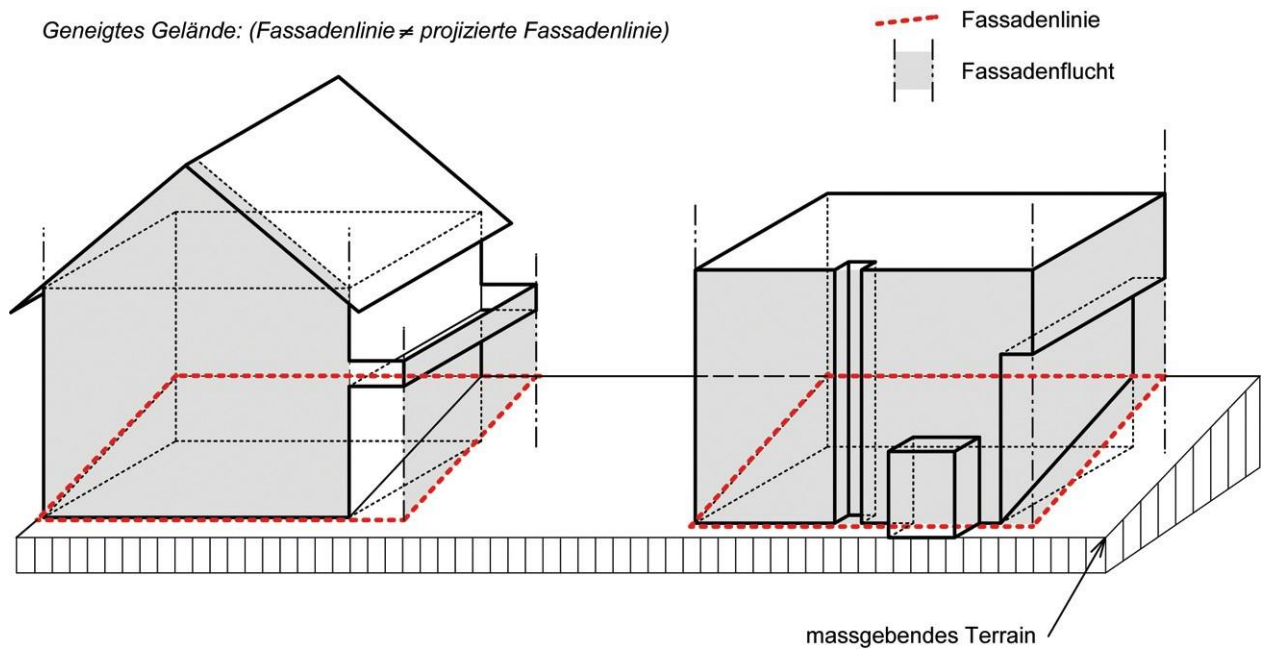


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie $\neq$ projizierte Fassadenlinie)



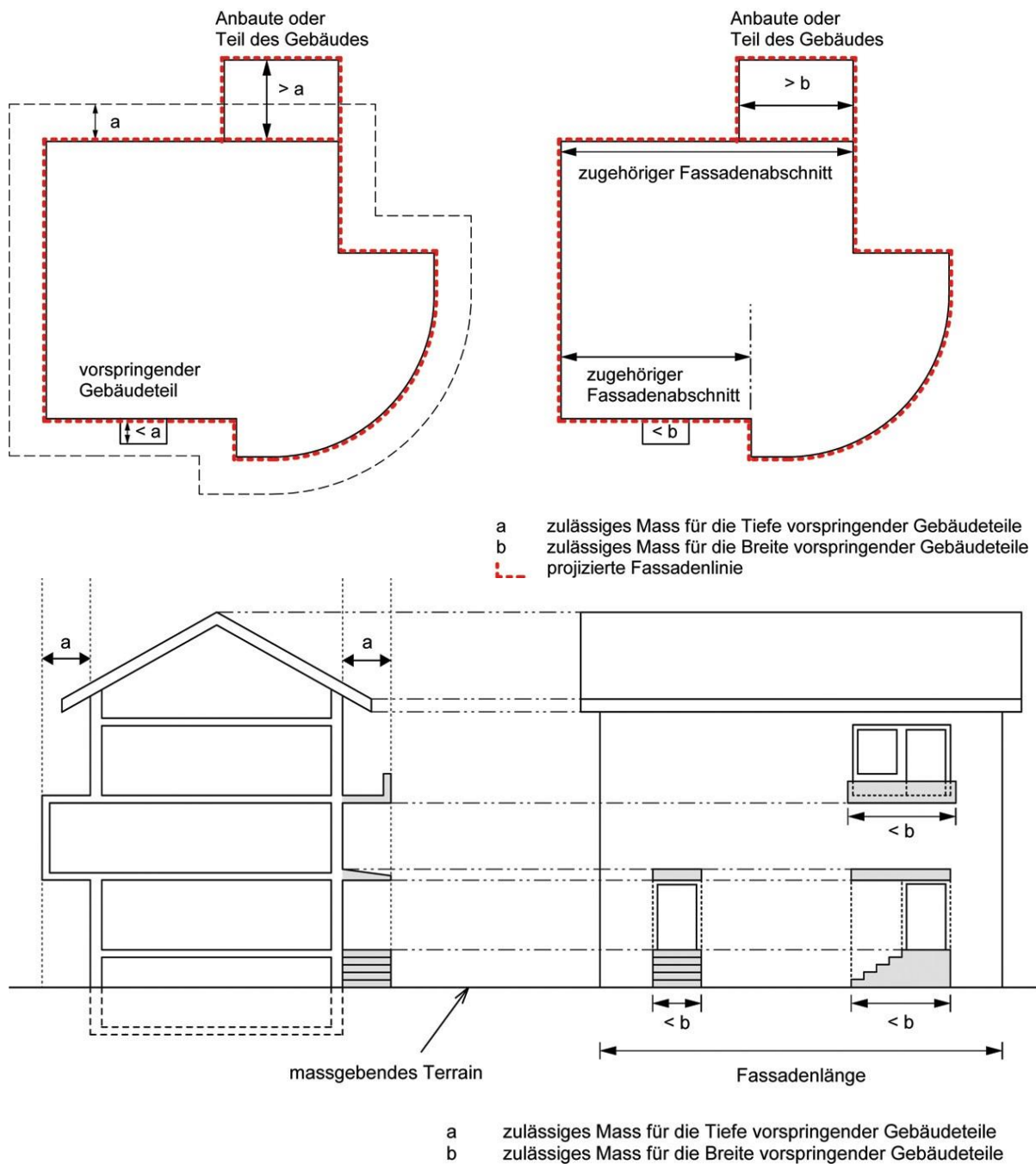
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

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).



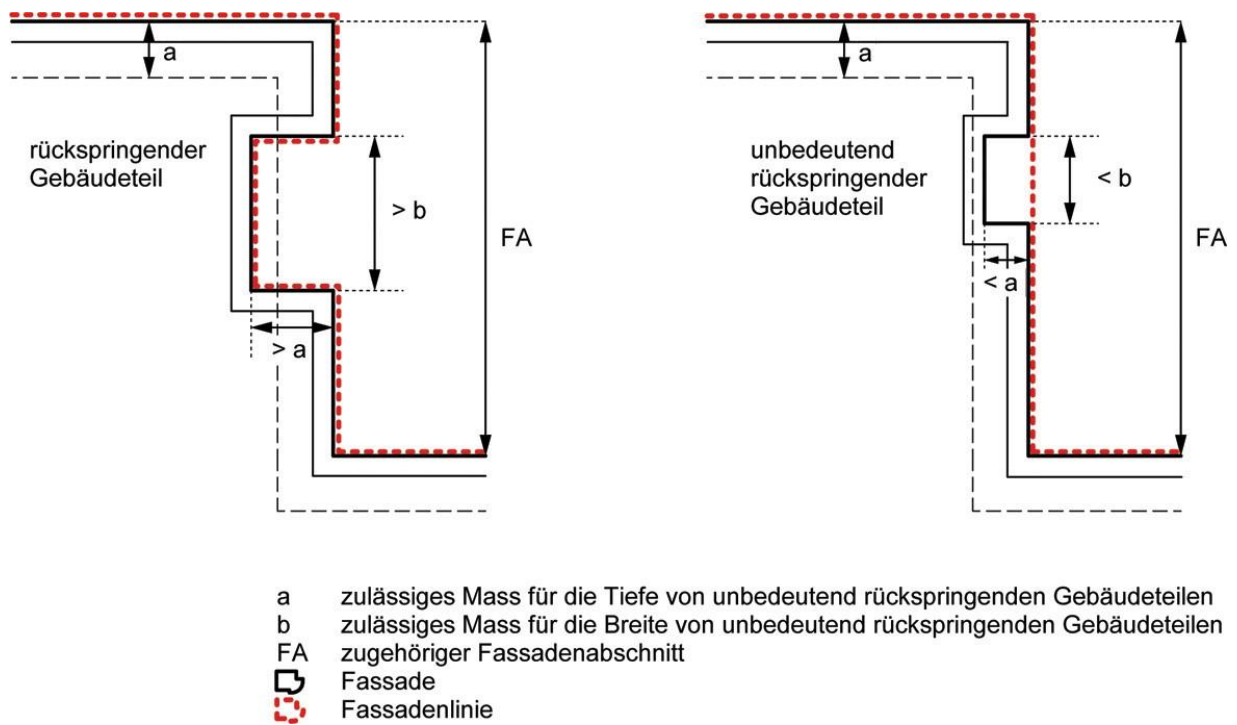
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

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

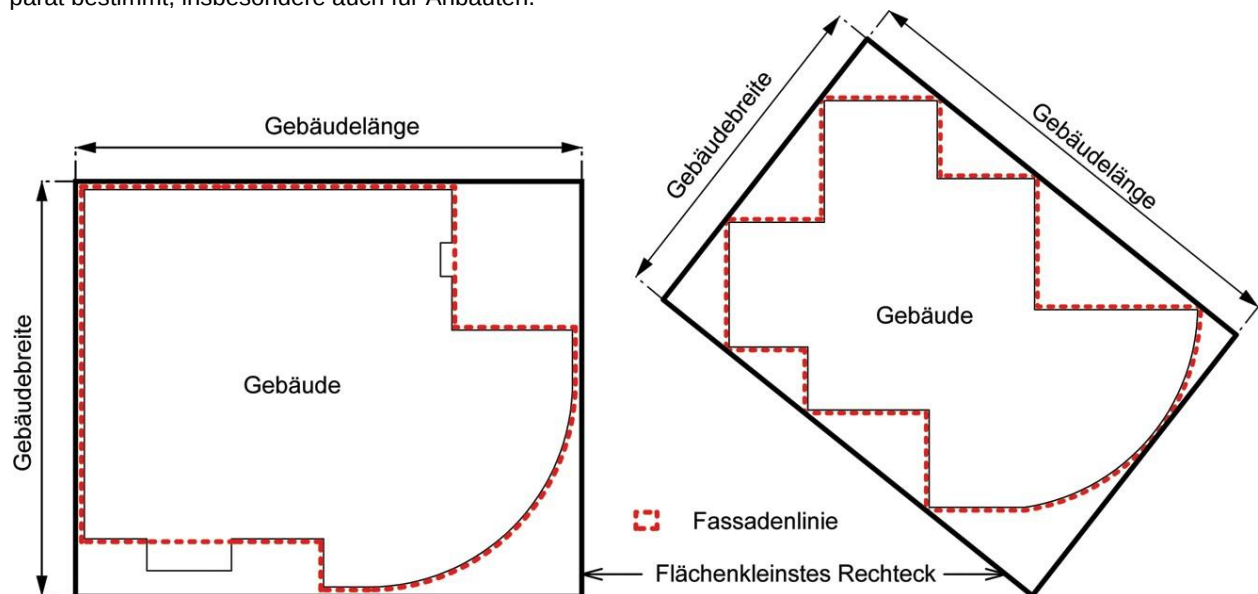
4.1 Gebäudelänge

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

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

Die Begriffe betreffend der Höhe von Punkten, Linien und Bauten dienen der Dimensionierung der Bauten in ihrer dritten Dimension bzw. als Hilfsgrösse zur Festlegung von Niveaus bestimmter Gebäudepunkte und Geschossen.

5.1 Gesamthöhe

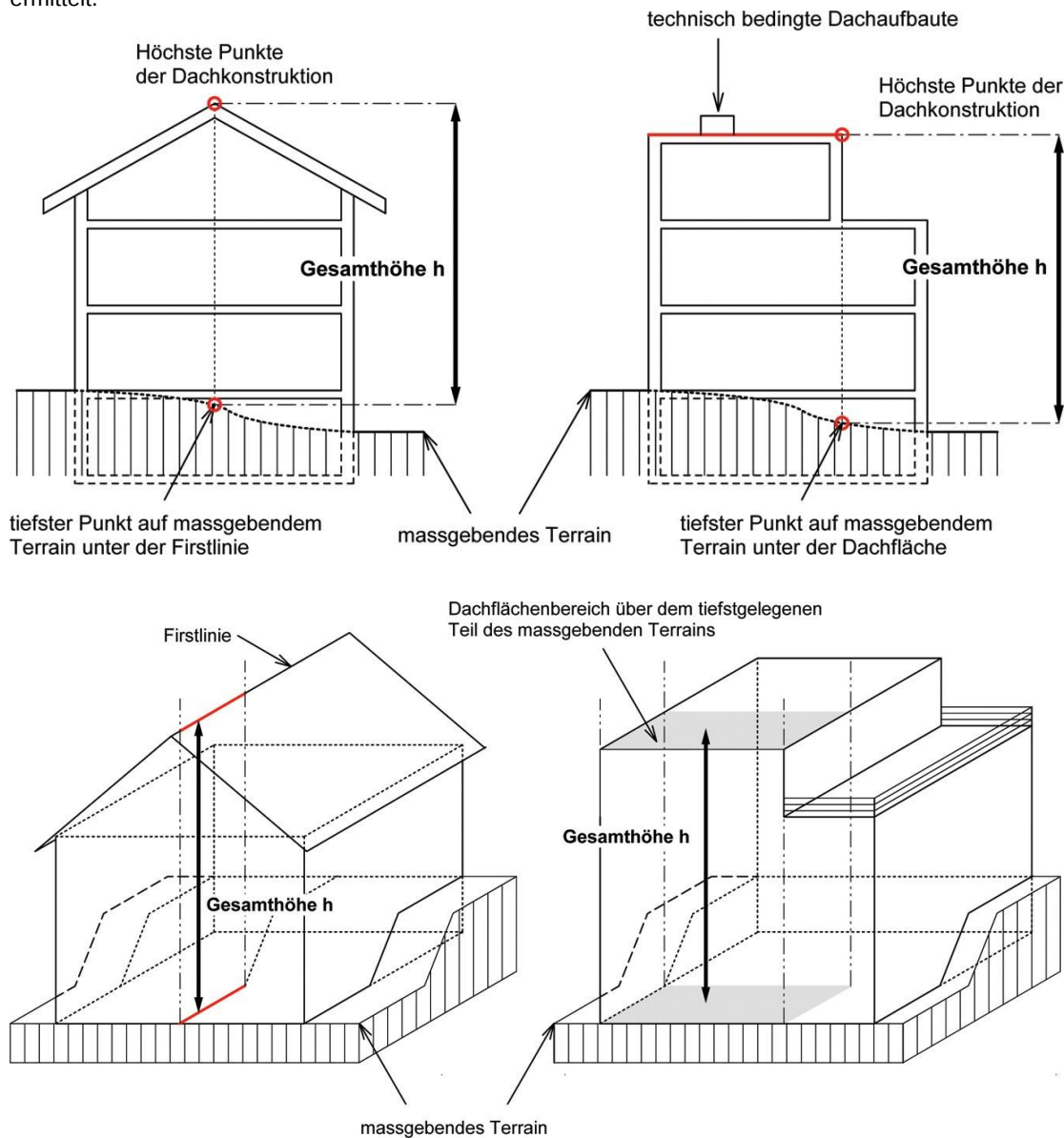
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lot-recht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

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.

Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich.

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



Figur 5.1 Gesamthöhe

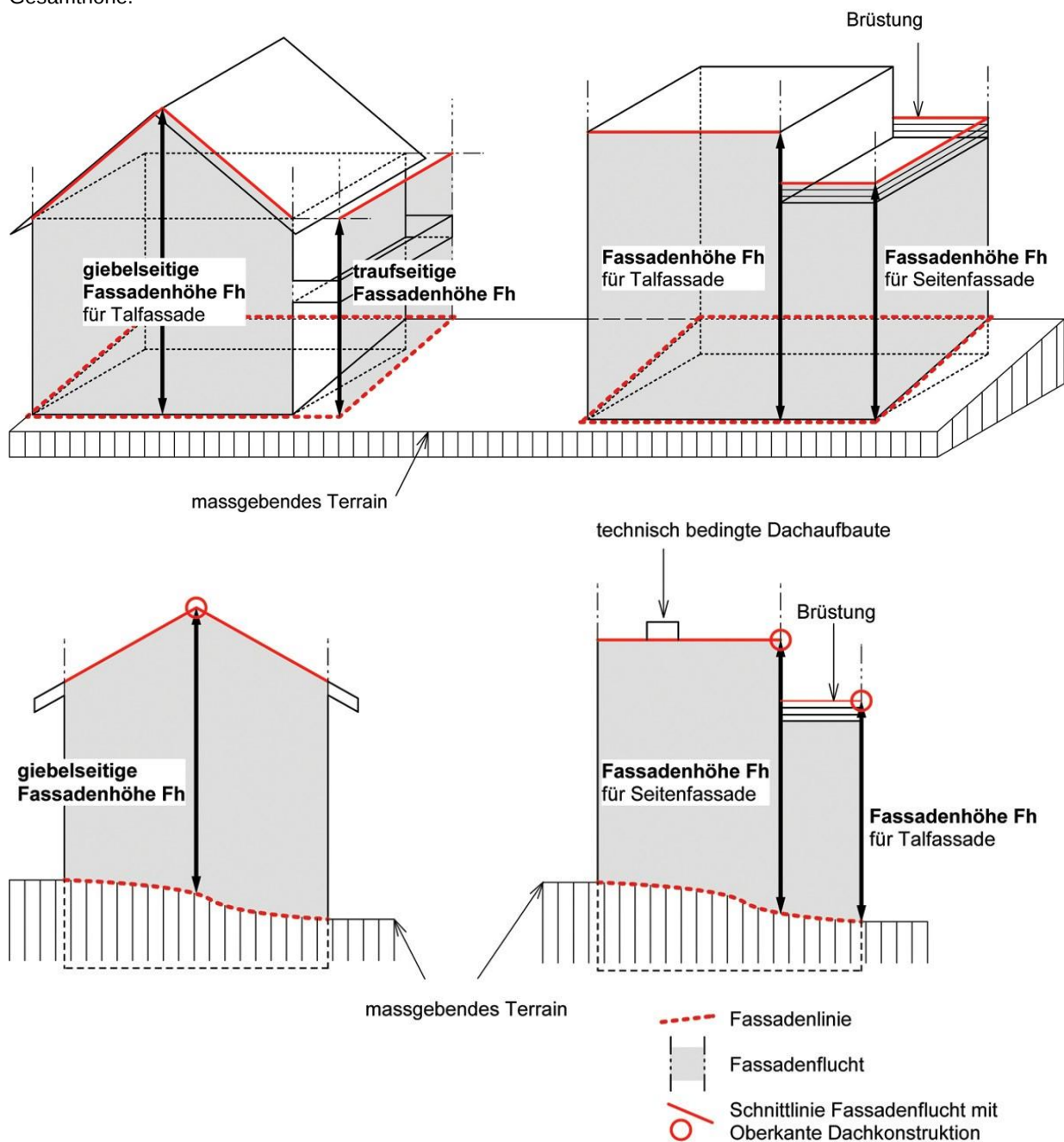
5.2 Fassadenhöhe

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.

Das zulässige Mass der Fassadenhöhe kann für traufseitige- und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festgelegt werden.

Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen und hat vor allem in stark geneigtem Gelände ihre Bedeutung. Wenn die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, auch mit Berücksichtigung von Abgrabungen begrenzt werden soll, erfordert dies eine zusätzliche Regelung. Zur Definition der Höhe eines Gebäudes eignet sich die Fassadenhöhe in vielen Fällen weniger gut als die Gesamthöhe.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

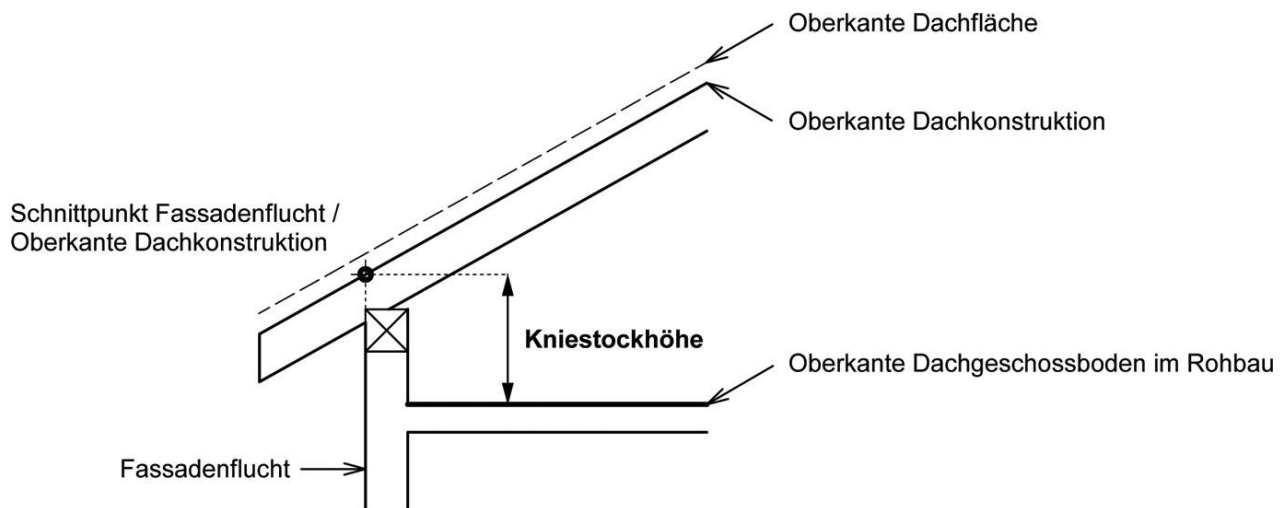
Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

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 Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.



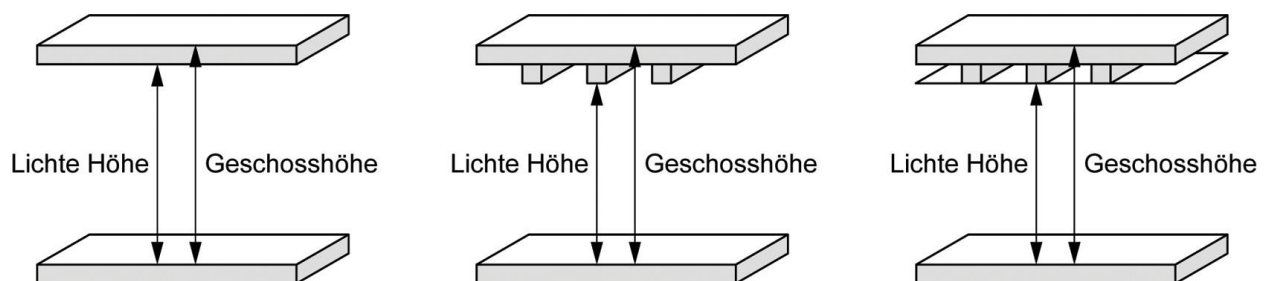
Figur 5.3 Kniestockhöhe

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 5.4 Lichte Höhe

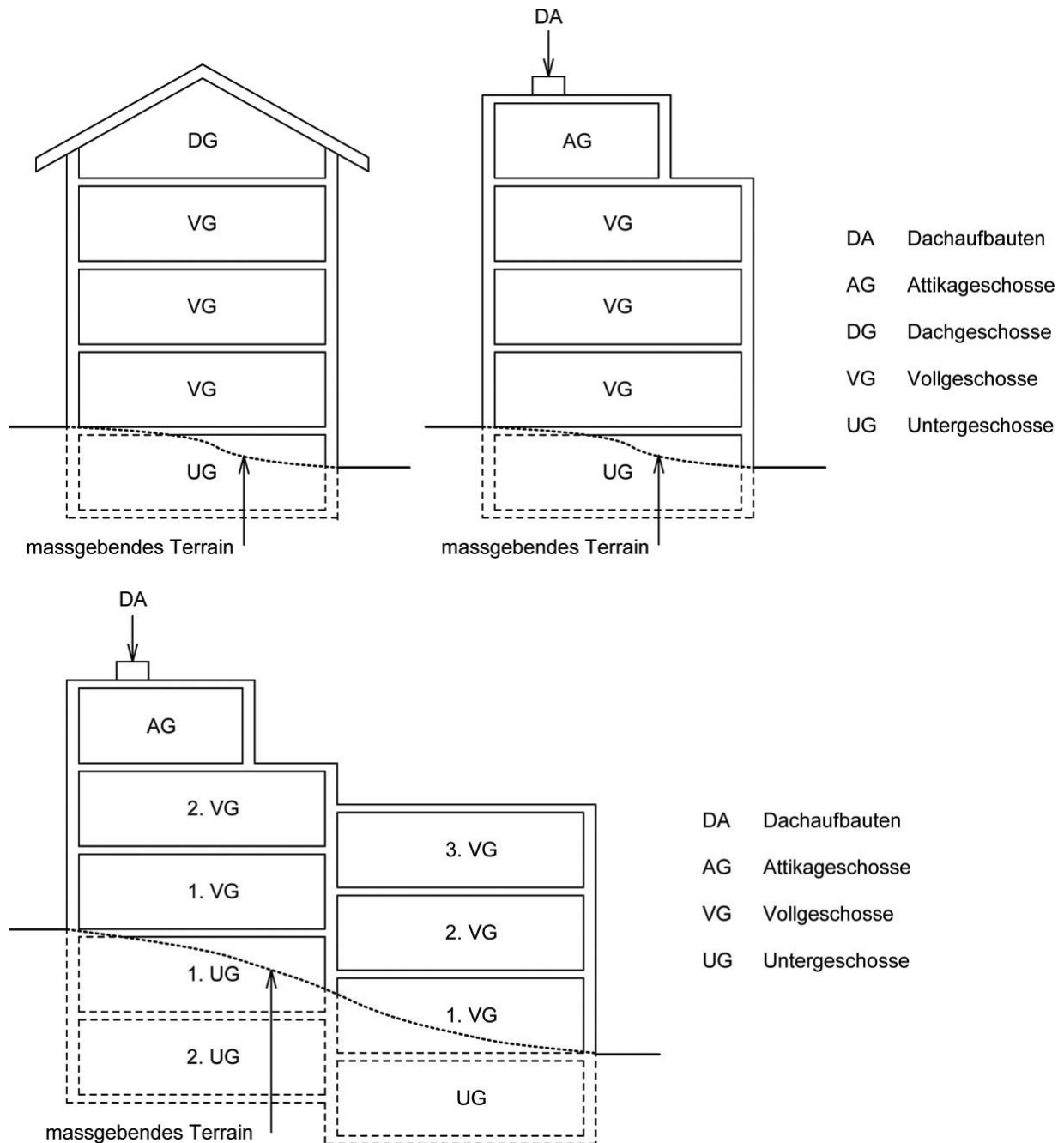
6. GESCHOSSE

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.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



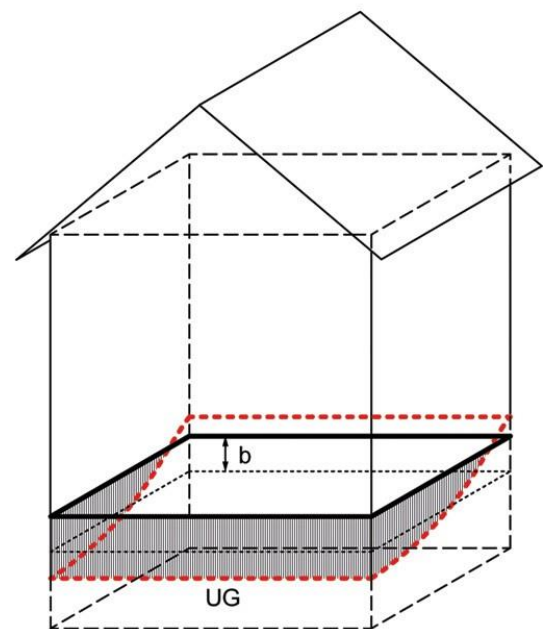
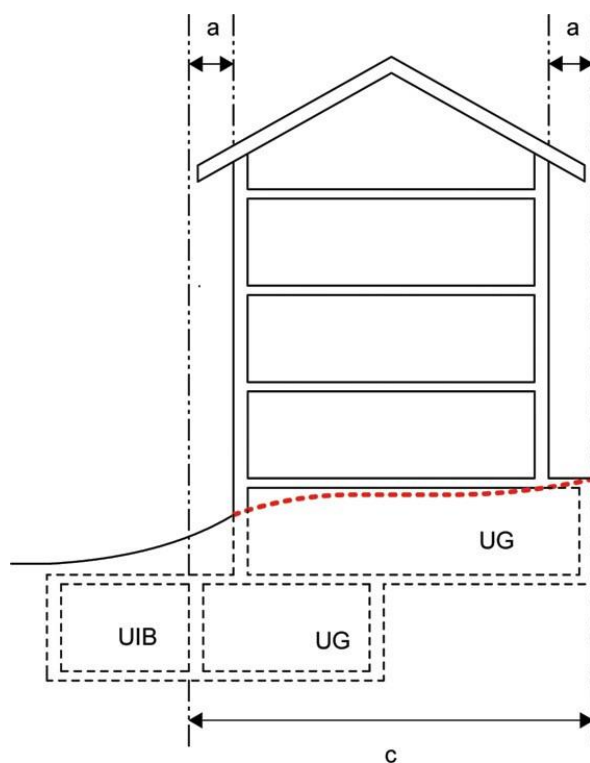
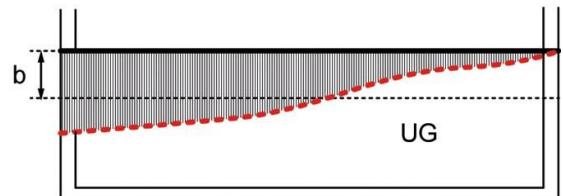
Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



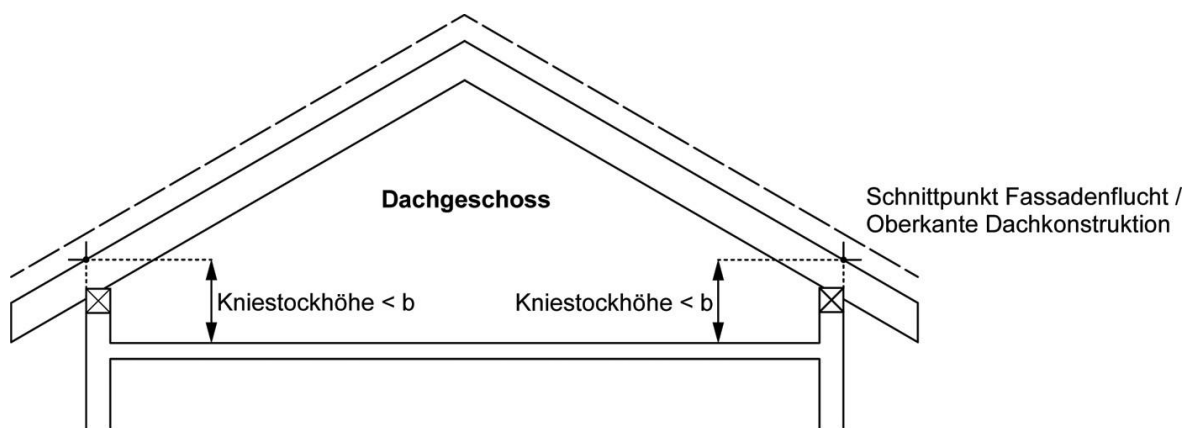
Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse

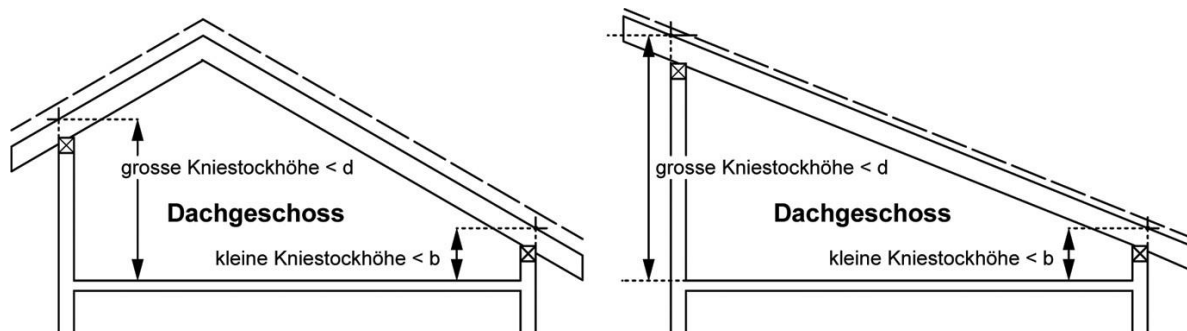
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo asymmetrische Giebelmächer oder Pultmächer zulässig sind, können für die Definition des Dachgeschosses kleine und grosse Kniestockhöhen bezeichnet werden.

Die Dachfläche darf nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Geschoss als Vollgeschoss.

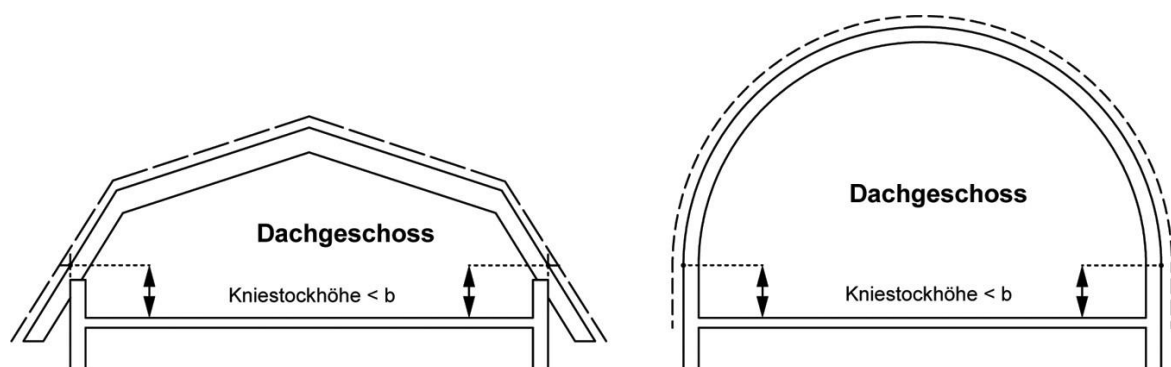


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

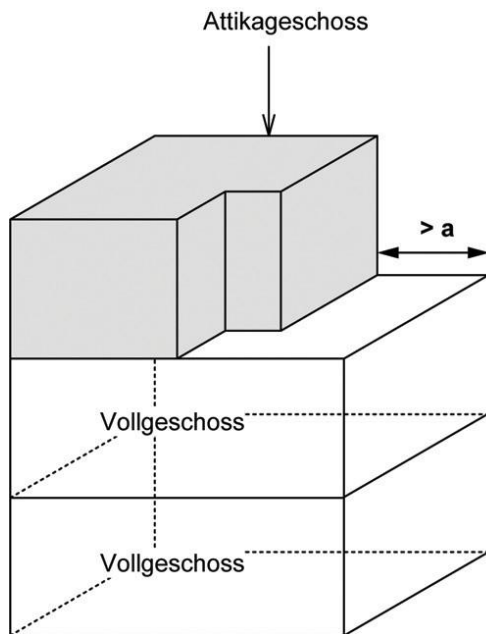
Figur 6.3 Dachgeschosse

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

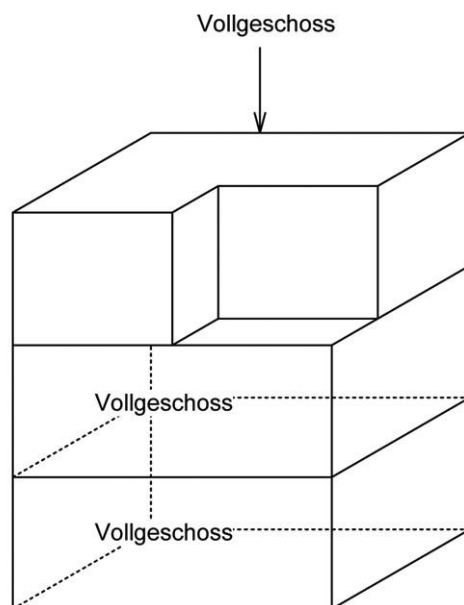
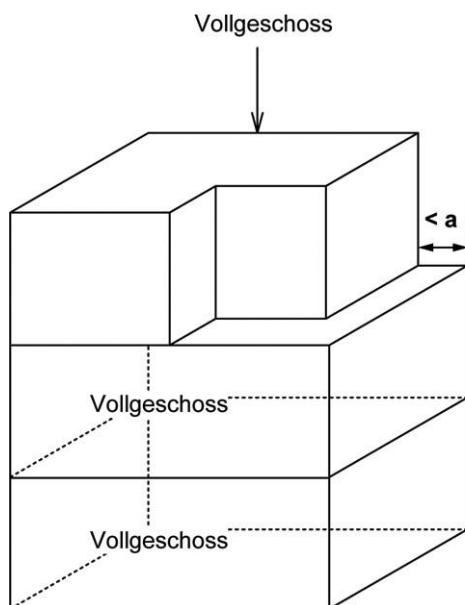
Attikageschosse können dank dieser Definition, insbesondere in Hanglagen auf der Bergseite und auf weiteren Seiten, auch direkt auf die Fassadenfluchten des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.

Diese Definition ermöglicht, dass in bestimmten Regionen, Gemeinden, Gebieten oder Zonen festgelegt werden kann, dass das Attikageschoss jeweils auf der talseitigen, auf der längeren oder bezogen auf mehrere Fassadenfluchten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein muss.



a

Minimales Mass für die Zurückversetzung
des Attikageschosses gegenüber
der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



Figur 6.4 Attikageschosse

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

Die Abstände dienen insbesondere der gegenseitigen Anordnung von Bauten und Anlagen, der Wohn- und Arbeitshygiene sowie dem Schutz natürlicher Elemente und Gegebenheiten (Ufer, Waldränder).

7.1 Grenzabstand

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

Wo grosse und kleine Grenzabstände bestehen, oder Mehrlängenzuschläge gelten, wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand.

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

7.2 Gebäudeabstand

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

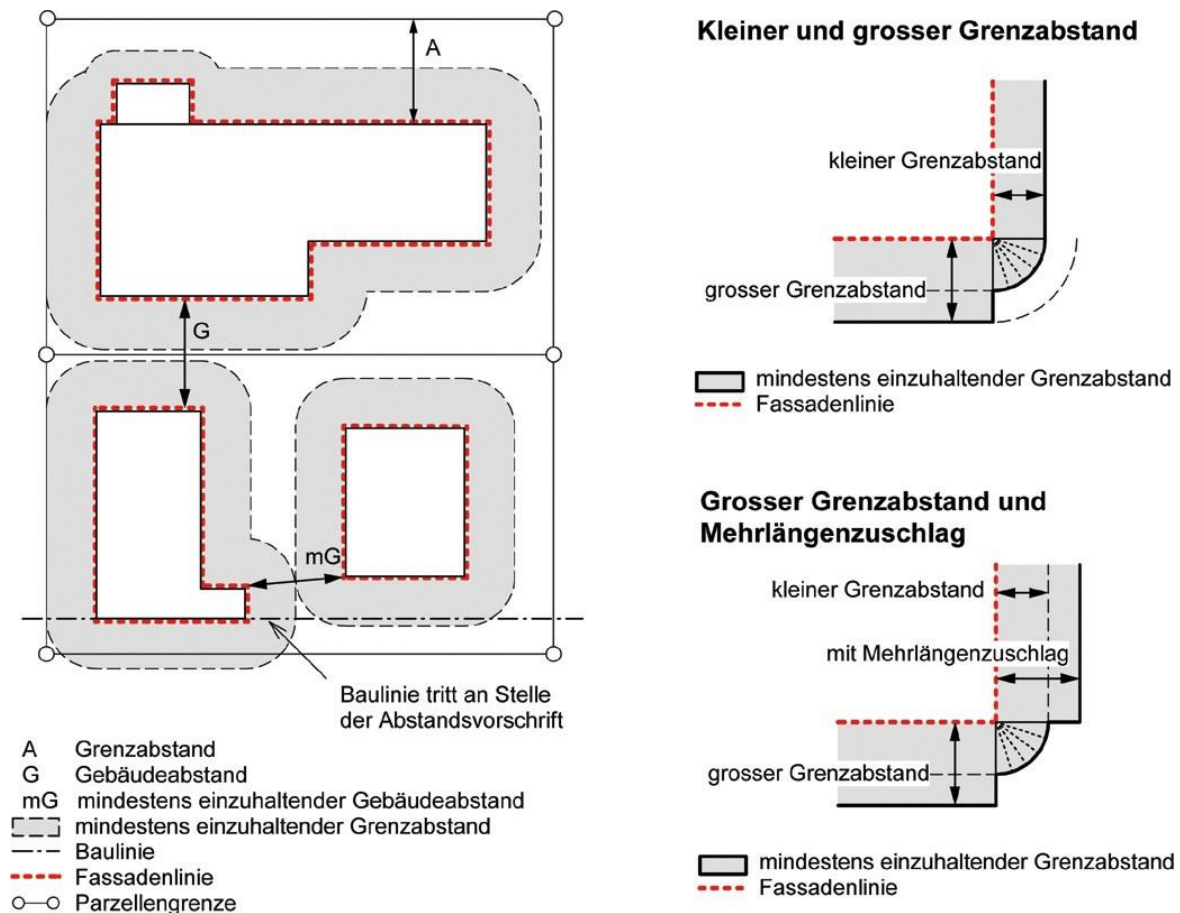
7.3 Baulinien

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 sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.

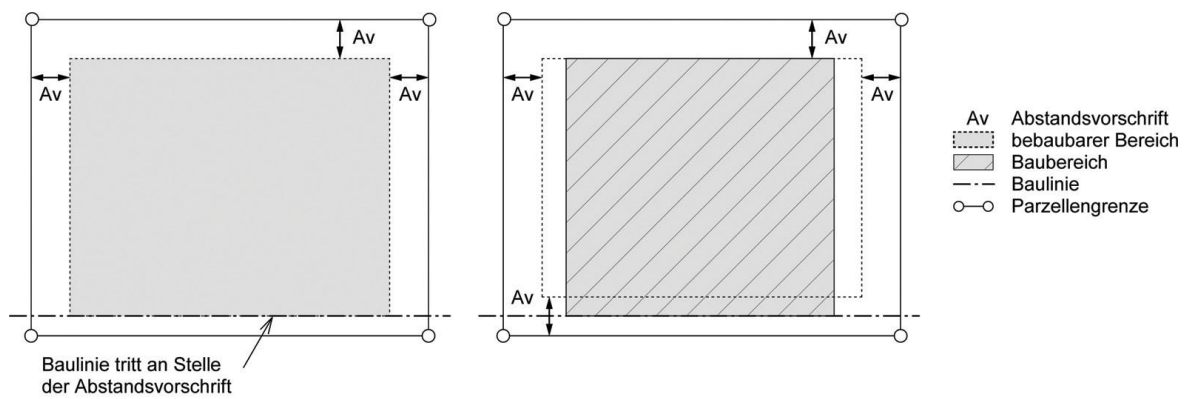


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

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

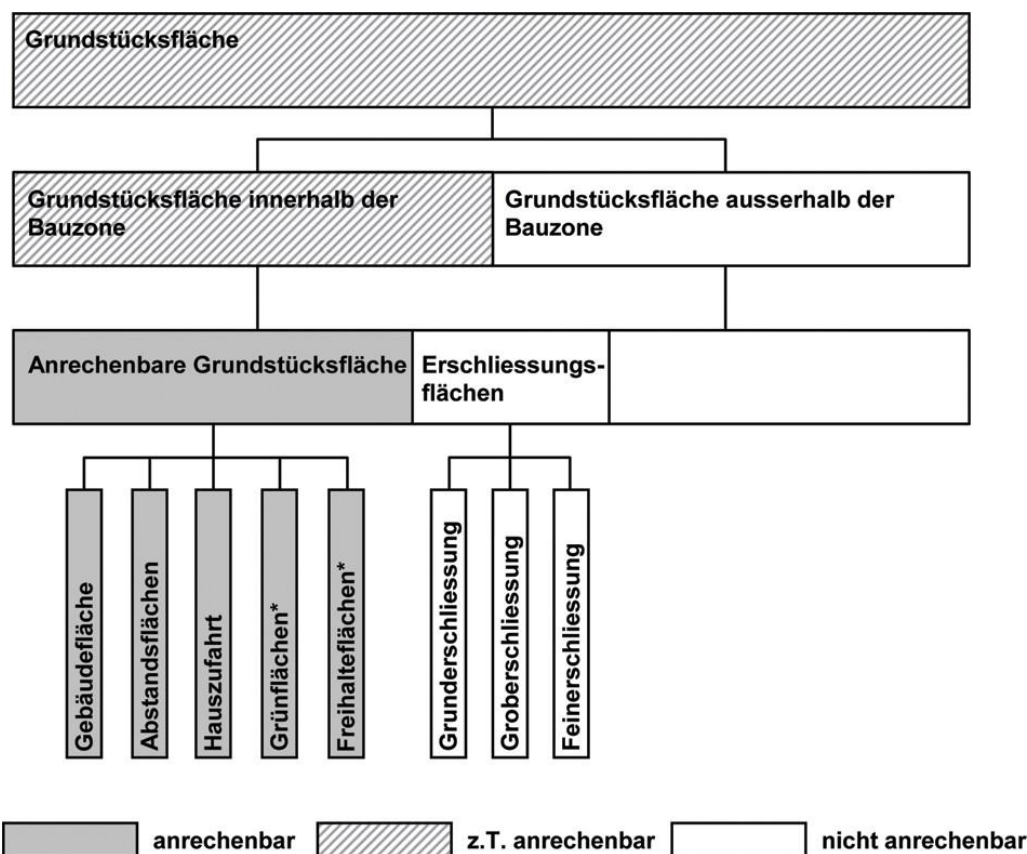
8. NUTZUNGSZIFFERN

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

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



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt-

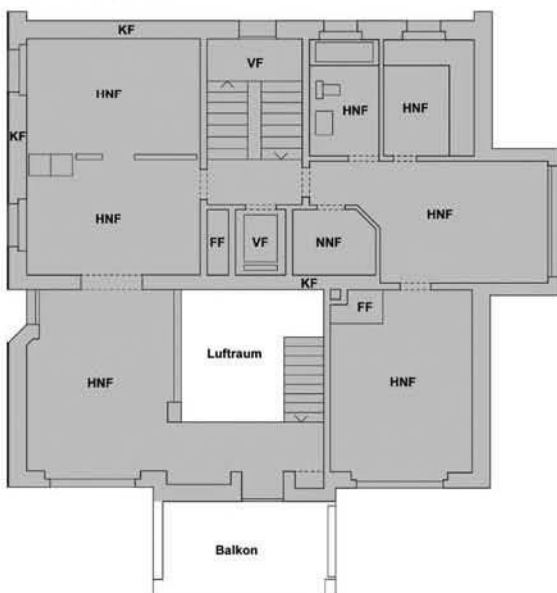
$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

$$\text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

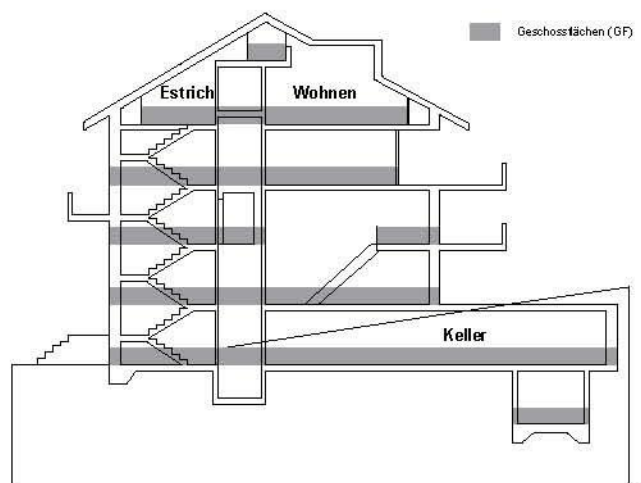
Die Geschossflächenziffer ersetzt die Ausnutzungsziffer (**Vorbehalt Anwendung von Art. 37a KRVO**).

Die Geschossflächenkomponenten sind in Norm SIA 416 definiert (vgl. C).

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



Figur 8.2 Geschossflächenziffer

8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BV_m) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

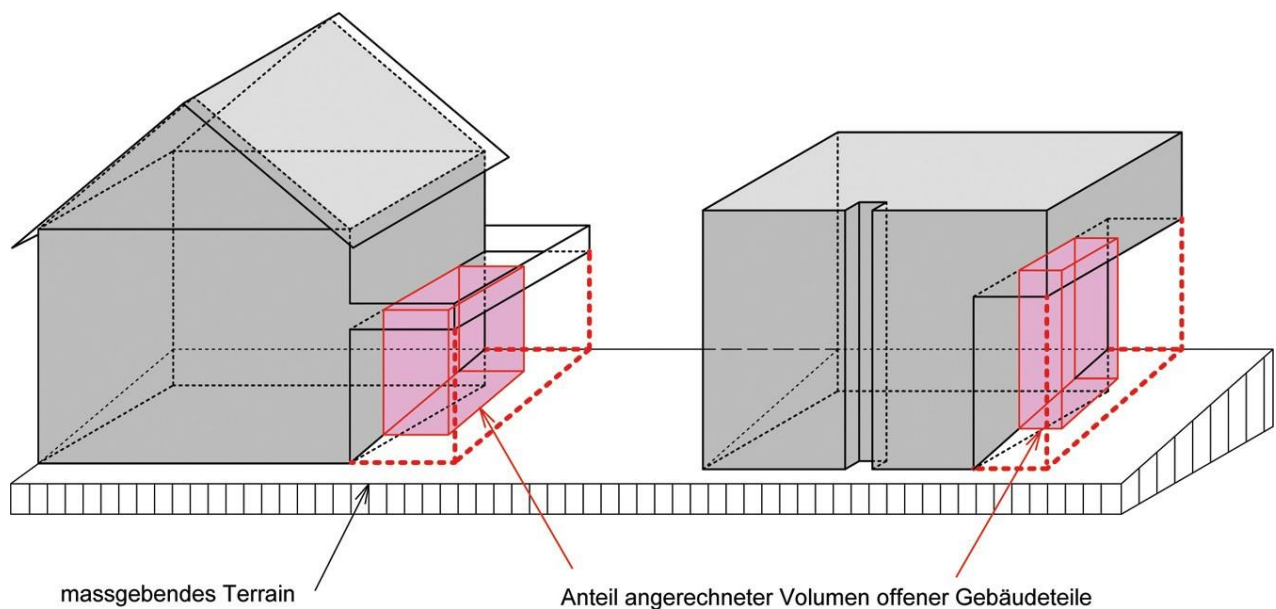
Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{BMZ} = \frac{\text{BV}_m}{\text{aGSF}}$$

Die Baumassenziffer BMZ wird als Mass für die Volumendichte verwendet und dient als Element zur Festlegung der zonencharakteristischen Bauweise.

Die BMZ wird primär für Industrie- und Gewerbe- bzw. Arbeitszonen verwendet, kann aber auch für gemischte und Wohnzonen eingesetzt werden.



Figur 8.3 Baumassenziffer

8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

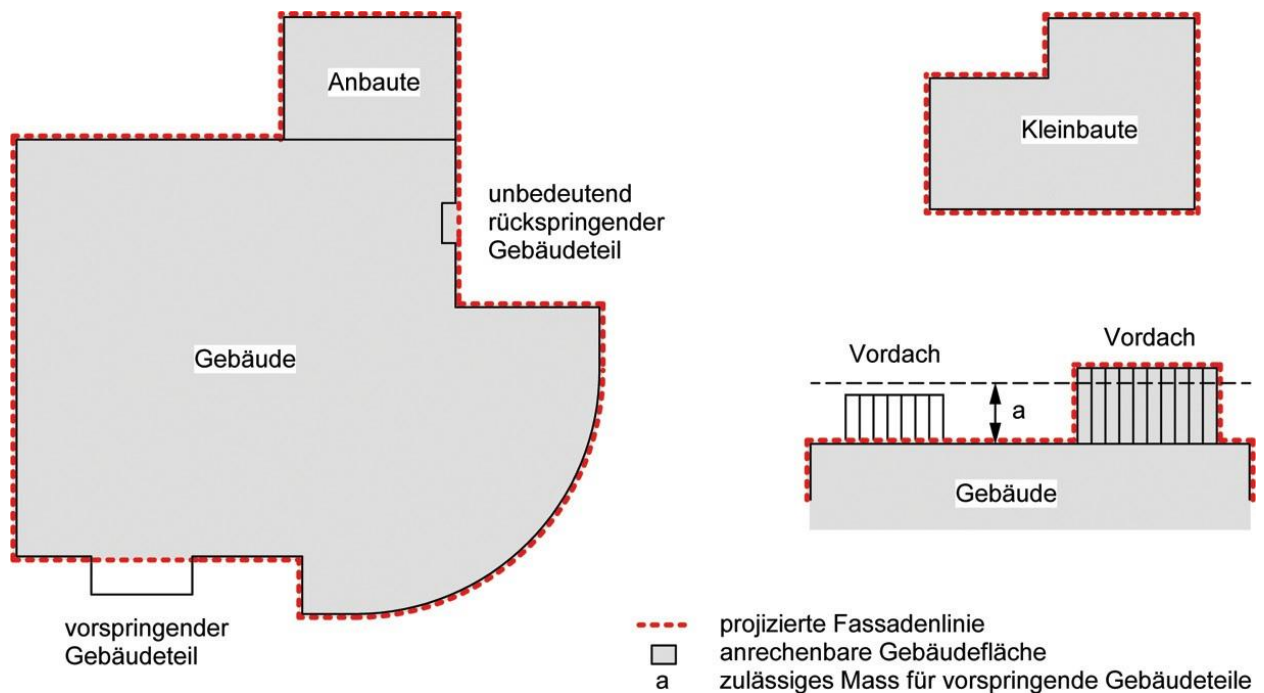
$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Die Überbauungsziffer ÜZ ist eine Flächenanteilsziffer, welche den durch die Gebäude beanspruchten Teil eines Grundstücks beschreibt.

Bei deren Festlegung spielen visuelle und damit gestalterische Zielsetzungen mit hinein.

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen.



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Von Vordächern, die über das zulässige Mass hinausragen, wird die gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.

Die anrechenbare Gebäudefläche darf nicht verwechselt werden mit der Gebäudegrundfläche gemäss Norm SIA 416, welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die „von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird“. Die Definition der Gebäudegrundfläche eignet sich wenig für die bau- und planungsrechtlichen Regelungen; es ist deshalb notwendig, im Unterschied dazu die Begriffe der anrechenbaren Gebäudefläche, der Fassadenflucht beziehungsweise der projizierten Fassadenlinie einzuführen.

B KRVO (Kantonale Raumplanungsverordnung)

8.5 Ausnützungsziffer (Art. 37a KRVO)

Hinweis: Die Ausnützungsziffer, als zulässige Nutzungsziffer gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung Graubündens, ist nicht Bestandteil der IVHB!

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

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

Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:

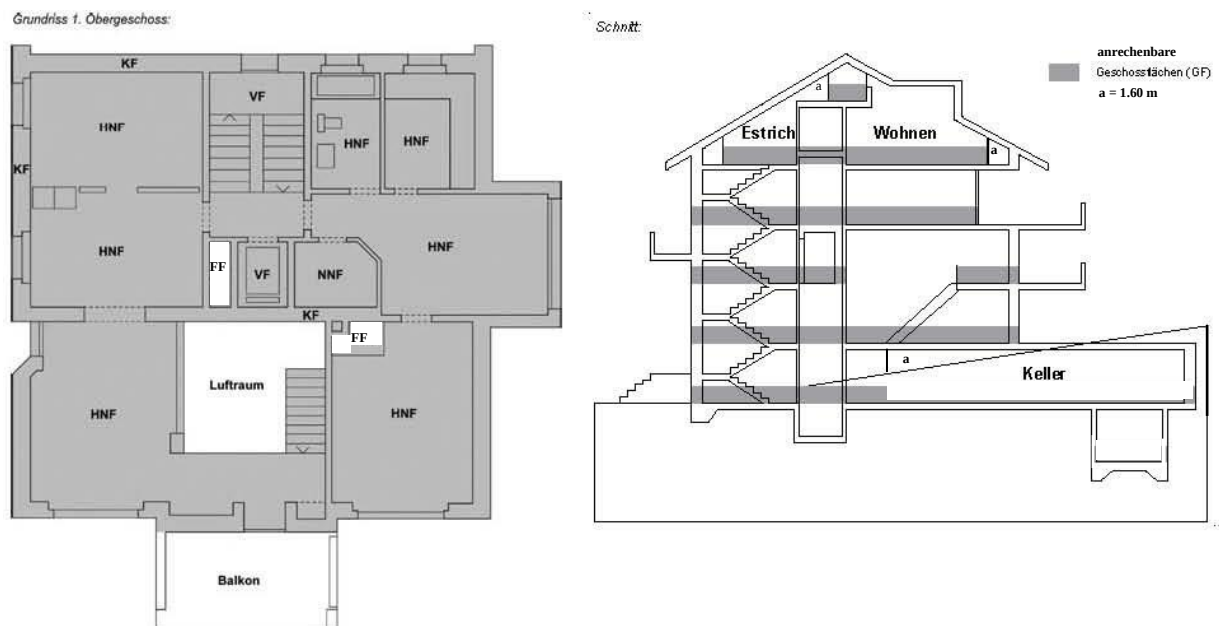
1. Hauptnutzflächen (HNF);
2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Nicht angerechnet werden:

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

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

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



Figur 8.5: anrechenbare Geschossfläche

C SIA 416 (Definitionen aus der Norm SIA 416)

Geschossfläche GF
Surface de plancher SP

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.

Nettogeschossfläche NGF
Surface de plancher nette SPN

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
Surface utile SU

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
Surface utile principale SUP

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

Nebennutzfläche NNF
Surface utile secondaire SUS

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, - Schutzräume und - Kehrtrräume.
Verkehrsfläche VF <i>Surface de dégagement SD</i>	Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.
Funktionsfläche FF <i>Surface des installations SI</i>	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 <i>Surface de construction SC</i>	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 <i>Surface de terrain ST</i>	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 <i>Surface des abords SA</i>	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.