Kanton Graubünden
Gemeinde Rothenbrunnen

Baugesetz

Beschwerdeauflage

Von der Gemeindeversammlung angenommen am 4. Dezember 2025:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Rothenbrunnen

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

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

Erstellung
Sommer 2023 bis 4. Dezember 2025

Bearbeitungsstand
Beschwerdeauflage

Änderungstabelle

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung

Inhalt

Präambel **1**

I Allgemeines **1**
Geltungsbereich und Zweck Art. 1 1
Regionale Zusammenarbeit Art. 2 1
Boden- und Baulandpolitik Art. 3 1
Grundlagen Art. 4 2
Förderung Art. 5 2

II Behördenorganisation **2**
Zuständigkeiten Art. 6 2
Baukommission Art. 7 3
Planungskommission Art. 8 3
Regionales Bauamt Art. 9 3
Externe Fachleute Art. 10 3

III Richtplanung **4**
Kommunaler Richtplan Art. 11 4

IV Grundordnung **5**

1. Allgemeines **5**
Bestandteile und Zuständigkeiten Art. 12 5
Mehrwertabgabe Art. 13 5
Baulandmobilisierung Art. 14 6
Änderungen an Grundstücken und Nutzungsübertragungen Art. 15 7

2. Zonenplan **7**
Zonenplan Art. 16 7
A. Bauzonen **8**
a) Regelbauweise 8
Regelbauweise Art. 17 8
Zonenschema Art. 18 9
Besitzstand und Hofstattrecht Art. 19 9
b) Begriffe und Messweisen 10
Ausnützungsziffer und Nutzungsübertragungen Art. 20 10
Mindestausschöpfung Nutzungsmass Art. 21 11
Traufseitige Fassadenhöhe, Gesamthöhe, Gebäudelänge Art. 22 12
Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand Art. 23 12
Regelungen und Masse Definitionen IVHB Art. 24 13
c) Zonenvorschriften 14
Dorfkernzone, Dorfkernerweiterungszone Art. 25 14
Wohnzone Art. 26 15
Gewerbezone Art. 27 15
B. Schutzzonen **15**
Trockenstandortszone Art. 28 15

	C. Weitere Zonen		**16**
	Zone für Energieverteilanlagen	Art. 29	16
3.	**Genereller Gestaltungsplan**		**16**
	Genereller Gestaltungsplan	Art. 30	16
	Erhaltungsbereich	Art. 31	16
	Neugestaltungsbereich	Art. 32	17
	Bereiche mit Gestaltungsanweisungen, Konzeptpflicht	Art. 33	17
	Generell geschützte Bauten	Art. 34	18
	Erhaltenswerte Mauern	Art. 35	18
	Baulinien, Baugestaltungslinien	Art. 36	18
	Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume, Natur- und Kulturobjekte	Art. 37	19
4.	**Genereller Erschliessungsplan**		**20**
	Genereller Erschliessungsplan	Art. 38	20
	Erschliessungsstrassen, Parkierungsanlagen	Art. 39	20
	Langsamverkehr (Wege)	Art. 40	20
	Wirtschaftswege	Art. 41	21
	Ver- und Entsorgungsanlagen	Art. 42	21
5.	**Folgeplanungen**		**22**
	Folgeplanungen	Art. 43	22
V	**Kommunale Bauvorschriften**		**23**
1.	**Formelles Baurecht**		**23**
	Anzeigepflicht und Baubewilligungsverfahren	Art. 44	23
	Baugesuch	Art. 45	24
	Bedingungen und Auflagen, Revers	Art. 46	25
2.	**Sicherheit und Gesundheit**		**25**
	Wohnhygiene	Art. 47	25
	Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 48	25
	Siloballen	Art. 49	26
	Jauchekästen, Düngereinrichtungen und Feldmieten	Art. 50	26
	Lagerplätze	Art. 51	26
3.	**Gestaltung**		**27**
	Einordnung, Architektur und Gestaltung	Art. 52	27
	Dächer	Art. 53	27
	Energiehaushalt und -sparmassnahmen	Art. 54	28
	Energieanlagen, Solaranlagen	Art. 55	28
	Einfriedungen und Pflanzen	Art. 56	29
	Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern	Art. 57	29
	Reklameeinrichtungen und Hinweistafeln	Art. 58	30
	Antennen, Mobilfunkanlagen	Art. 59	30
	Campieren / Abstellen von Wohnwagen	Art. 60	30
4.	**Verkehr**		**31**
	Verkehrssicherheit	Art. 61	31
	Zu- und Ausfahrten, Vorplätze	Art. 62	31
	Pflichtabstellplätze für Motorfahrzeuge	Art. 63	32
	Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	Art. 64	33

5.	**Versorgung und Entsorgung**		**33**
	Öffentliche Werkleitungen, Durchleitungsrechte	Art. 65	33
	Abwässer, Entsorgung des Meteorwassers	Art. 66	34
	Kompostieranlagen	Art. 67	35
6.	**Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**		**35**
	Gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzung	Art. 68	35
	Nutzung Privateigentum für öffentliche Zwecke	Art. 69	35
	Nutzung fremdes Eigentum für private Zwecke	Art. 70	36
VI	**Erschliessungsordnung**		**36**
1.	**Erschliessungsprogramm und -erlasse**		**36**
	Erschliessungsprogramm	Art. 71	36
	Erschliessungserlasse	Art. 72	37
2.	**Projektierung und Bewilligung**		**37**
	Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 73	37
3.	**Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**		**38**
	A. Öffentliche Erschliessungsanlagen		**38**
	Ausführung	Art. 74	38
	Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 75	38
	Schneeräumung	Art. 76	38
	B. Private Erschliessungsanlagen		**39**
	Ausführung und Betrieb, Pflichten des Privaten	Art. 77	39
	Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 78	39
	Übernahme durch die Gemeinde	Art. 79	40
	Sanierungsplanungen	Art. 80	40
VII	**Vollzugs- und Schlussbestimmungen**		**40**
	Vollzug und Vergütung	Art. 81	40
	Rechtsmittel	Art. 82	41
	Inkrafttreten	Art. 83	41

Anhang

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

Beilagen

Beilage 1 – Auszüge KRG (BR 801.100) und KRVO (BR 801.110)

Präambel

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

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck — Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit — Art. 2

1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und der Region zusammen. Sie wirkt in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben in geeigneter Form mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilsmässig mitfinanzieren.

2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Abwicklung der Verfahren, Baukontrolle etc. der Region übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Region geregelt.

Boden- und Baulandpolitik — Art. 3

1 Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

2 Die Gemeinde schafft mit gezielten Massnahmen die nötigen Rahmenbedingungen, damit die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können. Die Mobilisierung des Baulands erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts und den ergänzenden kommunalen Bestimmungen.

3 Der Gemeindevorstand beschliesst freihändig den Erwerb und die Veräusserung von Bauland im Rahmen der verfassungsmässigen Kompetenzen. Vorbehalten bleibt der Erwerb und die Veräusserung im Rahmen der Ausübung des Kaufrechts gemäss Art. 14 Baugesetz.

4 Die Gemeinde betreibt auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland und die Veräusserung an Bauwillige.

Grundlagen Art. 4

1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.

2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und Aktionen durchführen.

Förderung Art. 5

1 Die Gemeinde kann Massnahmen fördern zugunsten einer bedarfsgerechten räumlichen Entwicklung, insbesondere im Bereich der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung, der qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung, der Energieversorgung, des Erhalts wertvoller Objekte und Siedlungsbereiche, der Landwirtschaft, des Gefahren- und Gewässerschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes.

2 Der Gemeindevorstand kann projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

II Behördenorganisation

Zuständigkeiten Art. 6

1 Zuständig für den Vollzug des Baugesetzes sind:

a) Je nach Zuständigkeit in der Funktion als Baubehörde der Gemeindevorstand und die Baukommission (kommunale Baubehörde), und

b) mit dem Bauwesen betraute Gemeindefunktionäre, Gemeindeangestellte und weitere Personen sowie das Regionale Bauamt, sofern Aufgaben und Befugnisse entsprechend delegiert sind.

2 Sämtliche Befugnisse, die in diesem Gesetz nicht einer anderen Instanz zugewiesen sind, stehen dem Gemeindevorstand zu. Insbesondere vertritt der Gemeindevorstand die Gemeinde in allen sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Gerichtsverfahren.

3 Die Baukommission ist zuständig für die Durchführung der Bewilligungsverfahren sowie für die Erteilung von Baubewilligungen, Ablehnungen und Behandlung von Einsprachen. Sie entscheidet zudem über Bussen- und Abbruchverfügungen, Ersatzmassnahmen, Ausnahmebewilligungen sowie Dienstbarkeiten wie Näherbaurechte und dergleichen. Sie gibt dem Gemeindevorstand eine

Empfehlung zu Baugesuchen, über die der Vorstand zweitinstanzlich entscheidet (Art. 82 Baugesetz).

4 Die mit dem Vollzug des Baugesetzes zuständigen Organe sorgen für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie kann hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel beiziehen oder solche erarbeiten lassen.

Baukommission Art. 7

1 Die Gemeindeversammlung wählt eine Baukommission, bestehend aus 3 Mitgliedern. Der Baufachchef gehört dieser Kommission von Amtes wegen an und präsidiert diese. Die Amtsdauer entspricht derjenigen des Gemeindevorstands.

2 Der Gemeindevorstand kann der Gemeindeversammlung zur Vorbereitung wichtiger Bau- und Planungsvorhaben die Wahl weiterer Personen in die Baukommission beantragen.

Planungskommission Art. 8

1 Der Gemeindevorstand kann für Planungsaufgaben eine Planungskommission einsetzen und deren Organisation, Aufgaben und Befugnisse bestimmen.

Regionales Bauamt Art. 9

1 Die Gemeinde kann sich an einem regionalen Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur beteiligen.

2 Der Gemeindevorstand kann die Aufgaben und Befugnisse an das regionale Bauamt delegieren, wobei die Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben.

3 Das regionale Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Der Gemeindevorstand regelt diese in einem Pflichtenheft.

Externe Fachleute Art. 10

1 Die mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Gemeindeorgane können externe Fachleute zur vertieften, unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von planerischen, rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

2 Dem Gestaltungsberater obliegt die Information und Beratung der Gemeinde und, in Rücksprache mit den Gemeindeorganen, die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Die zuständigen Organe können die Gestaltungsberatung zu den Sitzungen mit beratender Stimme hinzuziehen.

3 Die Kosten für die Beratung trägt grundsätzlich die Bauherrschaft. Zieht die Gemeinde die Beratung bei Bedarf bei, kommt sie für die Beratungskosten auf.

III Richtplanung

Kommunaler Richtplan Art. 11

1 Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden. Der Gemeinderichtplan legt die Grundzüge der künftigen Nutzung, Erschliessung und Gestaltung des Gemeindegebietes nach Bedürfnissen der Gemeinde und in Übereinstimmung mit den regionalen und kantonalen Richtplänen fest. Er gibt an, in welchem Zeitraum und mit welchen Mitteln die Planung verwirklicht werden kann.

2 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist der Gemeindevorstand. Er unterstellt den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung, wenn der Richtplan Festlegungen enthält, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache des Gemeindevorstands.

3 Der Gemeindevorstand sorgt für eine angemessene Mitwirkung. Er lässt den Richtplanentwurf in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Mitwirkungsauflage öffentlich bekannt.

IV Grundordnung

1. Allgemeines

Bestandteile und Zuständigkeiten — Art. 12

1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete kann ein Arealplan, ein Quartierplan sowie verbindliche Konzepte erlassen werden.

2 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.

3 Zuständig für den Erlass von Areal- und Quartierplänen sowie Planänderungen von untergeordneter Bedeutung (Art. 48 Abs. 3 KRG) ist der Gemeindevorstand.

4 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

Mehrwertabgabe — Art. 13

1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.

2 Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen bei einer Freigrenze von Fr. 20'000.- beträgt:

a) Bei üblichen Einzonungen: 30 % des Mehrwertes

b) Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20 % des Mehrwertes

3 Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde in Folgerevisionen nach Rechtskraft der Bestimmung bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe (Art. 19j Abs. 2 KRG):

a) Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung);

b) Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die Nutzungsflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 50% erhöhen.

4 Die Höhe der Mehrwertabgabe bei den nach Absatz 3 bestimmten zusätzlichen Abgabetatbeständen pro Grundstück beträgt:

a) 20 % des Mehrwertes, bei einer Freigrenze von Fr. 40'000.-

b) 10 % des Mehrwertes, bei einer Freigrenze von Fr. 40'000.–, sofern an der Planungsmassnahme ein besonderes öffentliches Interesse besteht.

5 Anstelle von Geldleistungen nach Abs. 3 und 4 können auch anderweitige angemessene Leistungen vertraglich vereinbart werden.

6 Der Verwendungszweck der Erträge richtet sich nach Art. 19r KRG. Der Gemeindevorstand kann Studien und Wettbewerbe sowie insb. Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität mitfinanzieren. Beitragsgesuche sind schriftlich bei der Gemeinde einzureichen, der Gemeindevorstand entscheidet über die Mitfinanzierung. Es besteht kein Anspruch auf Beitragsleistungen aus dem Fonds. Die Verschuldung des Fonds ist nicht zulässig, die Verzinsung erfolgt gemäss Finanzhaushaltsverordnung für die Gemeinden.

Baulandmobilisierung Art. 14

1 Die Gemeinde ergreift gezielte Massnahmen der Baulandmobilisierung, insb. Bauverpflichtungen (Baufrist) auf unbebauten Grundstücken oder eigenständig überbaubaren Grundstücksteilen mit zusätzlichen Sanktionsmassnahmen bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung.

2 Die Frist für die Überbauung von unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen, beträgt acht Jahre nach Inkrafttreten der Einzonung resp. der Bauverpflichtungsanordnung im Zonenplan auf bereits rechtskräftigen Bauzonen.

3 Bei im Zonenplan mit der Schraffur «Baulandverfügbarbarkeit, Art. 19d KRG direkt anwendbar» gekennzeichneten Grundstücken, welche seit mehr als acht Jahren vor diesem Gesetz bereits mit einer Verfügbarkeitsregelung belegt und zugleich baureif sind, kann der Gemeindevorstand das Kaufrecht nach den Voraussetzungen von Art. 19d KRG direkt ausüben.

4 Projektbezogene Nutzungsplanungen sowie der Erlass von Folgeplanungen kann die Gemeinde von einer Realisierungspflicht von maximal fünf Jahren (Baufrist) samt Sanktionsmassnahmen bei Nichterfüllung der Pflicht (Art. 19d und 19h KRG) abhängig machen. Im Falle einer vertraglichen Vereinbarung im Zuge von kooperativen und qualitätssichernden Planungen können Baufristen bis maximal zehn Jahre gewährt werden (Art. 19b in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 KRG und Art. 43 Baugesetz).

5 Zuständig für die Ausübung des Kaufrechts und die Weiterveräusserung übernommener Grundstücke gemäss Art. 19d KRG ist unabhängig von den übrigen im kommunalen Verfassungs- oder Gesetzrecht geregelten Finanzkompetenznormen allein der Gemeindevorstand.

6 Bei leerstehenden bzw. zweckentfremdeten Ökonomie- sowie brachliegenden Gebäuden innerhalb der Bauzone kann der Gemeindevorstand Massnahmen zur Mobilisierung ergreifen (Art. 19a und 19f KRG), insb. in begründeten Fällen Baufristen oder anderweitige bebauungsfördernde Massnahmen anordnen.

7 Der Gemeindevorstand ist befugt, für die Übernahme und Weiterveräusserung eines Grundstücks (Art. 19d KRG) resp. Entlassung eines Grundstücks aus der Bauzone (Art. 19e KRG) Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

Änderungen an Grundstücken und Nutzungsübertragungen Art. 15

1 Grundstücksteilungen und anderweitige Änderungen an Grundstücken, Grundstücksvereinigungen sowie Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone sind unzulässig, wenn sie dazu führen können, die Umsetzung der Vorschriften zu haushälterischen Bodennutzung, insbesondere die Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Art. 14) oder die Vorschriften über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 21), zu vereiteln oder zu erschweren.

2 Grundstücksteilungen, anderweitige Änderungen an Grundstücken, Grundstücksvereinigungen sowie Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen vorgängig der Zustimmung durch die Baukommission.

2. Zonenplan

Zonenplan Art. 16

1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Schutzzonen, die weiteren Zonen sowie die Gebiete, in denen eine Folgeplanung durchzuführen ist. Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung, Zonen überlagerter Nutzung und weitere Festlegungen. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungs- resp. Schutzvorschriften.

2 Im Zonenplan enthaltene Bauzonen, welche mit einer Gefahrenzone 1 (Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung) überlagert sind, unterliegen den Vorgaben von Art. 38 KRG. Sofern zwischenzeitlich Schutzmassnahmen bewilligt und realisiert worden sind und die Gefährdung auf Beurteilung der Gefahrenkommission dadurch eliminiert ist, dürfen Bauvorhaben im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens unbesehen der Gefahrenzonierung im Zonenplan behandelt und beurteilt werden.

3 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone.

4 Der Zonenplan bezeichnet die statischen Waldgrenzen. Für sie gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald (WaG).

5 Der Zonenplan bezeichnet die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung richten sich nach den Vorschriften der Lärmschutzgesetzgebung.

A. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise Art. 17

1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema sowie den weiteren Vorschriften gemäss Baugesetz. Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die Umschreibungen der IVHB (Anhang 2, Kap. A) sowie die Massangaben gemäss Baugesetzes.

2 Bauliche Massnahmen definieren sich wie folgt:

a) Als Neubau gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.

b) Als Ersatzbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligen Abbruch erfolgte Ersatz eines Gebäudes auf demselben Grundstück.

c) Als Wiederaufbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligen Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes innerhalb des gleichen Grundrisses und innerhalb der vorbestehenden Gebäudehülle.

d) Als Umbau gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes.

e) Als Erweiterung gilt jede Vergrösserung eines bestehenden Gebäudes, welche zu einer Ausdehnung der vorbestandenen Hauptnutzfläche führt. Als wesentliche Erweiterung gilt eine Ausdehnung der HNF über 30%.

f) Als Erneuerung gelten das Instandhalten, Instandstellen oder Angleichen an die Erfordernisse der Zeit, ohne Umfang und Bestimmung des Werkes zu verändern.

g) Als Zweckänderung (Umnutzung) gilt jede Änderung der bisherigen Funktion des Bauwerks in eine neue Funktion.

h) Als Projektänderung gelten alle Änderungen an Projekten vor oder nach Erteilung der Baubewilligung.

3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer (Anhang 2, Kap. B) 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 liegt.

4 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung. Anderweitige begründete Nutzungen bedürfen der behördlichen Zustimmung der Gemeinde.

Zonenschema Art. 18

	Zone	**Max. AZ** [1] **Art. 20**	**Max. mittlere traufseitige Fassadenhöhe Art. 22**	**Max. Gesamthöhe Art. 22**	**Max. Gebäudelänge Art. 22**	**Grenzabstand Art. 23**	**ES** [6]
DK	Dorfkernzone	0.8	9.00 m [2]	12.00 m [2]	30.00 m	2.50 m	**Gemäss Legende Zonenplan**
DKE	Dorfkernerweiterungszone[3]	0.8	9.00 m [2]	12.00 m [2]	30.00 m	2.50 m	
W2	Wohnzone W2	0.5 [4]	7.50 m [4]	10.50 m [4]	20.00 m	3.50 m	
GZ	Gewerbezone	0.8	10.00 m	13.00 m	30.00 m	5.00 m	
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	- [5]	- [5]	-	2.50 m	
ZG	Zone für Grünflächen	-	-	-	-	2.50 m	

1 Bei Gebäuden, die gestützt auf die bisherige AZ-Regelung oder ohne Nutzungsmass bewilligt und erstellt wurden, bleibt die bei Inkrafttreten der vorliegenden Revision des Baugesetzes vorhandene anrechenbare Geschossfläche bei jeglichen Bauvorhaben gewährleistet, soweit diese die anrechenbare Geschossfläche gemäss neuer AZ-Regelung übersteigt.

2 Es besteht kein Anspruch auf Höchstmass, sofern Gründe der Einordnung und Gestaltung dagegensprechen.

3 Bei Überbauung „Pro Leung" Parzelle Nr. 36 darf der halbe Baubereich nördlich nur mit einem Gebäude zu max. 2.5 Vollgeschossen überbaut werden.

4 Innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Neugestaltungsbereichs Oberdorf (Davos Pro Graund) gilt bei Neubau-, Ersatzbau-, Wiederaufbau-, Umbau- und Erweiterungsvorhaben (Art. 17 Abs. 2 lit. a bis e) für die Wohnzone W2 eine AZ von 0.8, eine maximale mittlere traufseitige Fassadenhöhe von 9.00 m und eine maximale Gesamthöhe von 12.00 m.

5 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.

6 Hinweis Empfindlichkeitsstufen ES gemäss Lärmschutzgesetzgebung. Die massgebende Einstufung erfolgt im Zonenplan.

Besitzstand und Hofstattrecht Art. 19

1 Für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Vorschriften des Besitzstands und Hofstattrechts der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

2 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.

3 Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden

Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

a) Bei Abbruch entspricht die bestehende oder beabsichtigte Nutzung dem Zonenzweck (vorbehältlich Wohnraum innerhalb der Gewerbezone, Art. 27). Bei Zerstörung kann die bestehende Nutzung unabhängig der Zonenkonformität gewährleistet bleiben;

b) es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen;

c) die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baukommission durch Pläne festgehalten und diese bei der Gemeinde deponiert;

d) das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach der Zerstörung bzw. dem Abbruch eingereicht.

4 Bei Zweckänderungen sind die Bauvorschriften Kapitel V einzuhalten.

5 Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Solche Abweichungen müssen den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.

6 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, und Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Bestimmungen von Quartierplänen und Arealplänen sowie Bau- und Niveaulinien resp. Baugestaltungslinien.

b) Begriffe und Messweisen

Ausnützungsziffer und Nutzungsübertragungen Art. 20

1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnützungsziffer AZ gemäss Art. 37a KRVO (Anhang 2, Kap. B). Die festgelegten Ziffernwerte dürfen nicht überschritten werden, vorbehältlich der besonderen Regelungen in den Fussnoten des Zonenschemas.

2 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur so weit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird. Vorbehalten bleiben Art. 14 und Art. 21.

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 dadurch eine haushälterische Bodennutzung nicht vereitelt oder erschwert wird (Art. 21). Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.

4 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die realisierten anrechenbaren Geschossflächen auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Mindestausschöpfung Nutzungsmass Art. 21

1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Es sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung anzustreben.

2 Bauvorhaben (Neubauten, wesentliche Erweiterungen bestehender Bauten, Abbruch und Wiederaufbauten) haben grundsätzlich mindestens 80 % der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen. Ausnahmen von der Mindestausnützungspflicht können in begründeten Fällen zugelassen werden, so insb. bei erforderlichen Etappierungen, aus zwingenden Einzelobjektschutzgründen, bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse wie etwa unverschuldeten Erschliessungs- und Überbauungshemmnissen oder bei unverhältnismässigen Härtefällen.

3 Im Ausnahmefall nach Absatz 2 hat der Baugesuchsteller im Baugesuch anhand ausreichender Pläne für ein Ergänzungsprojekt (Bebauungskonzept) nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.

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

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

4 In Anwendung dieser Bestimmungen kann die Baubehörde die Baubewilligung mit Auflagen verbinden, wie z. B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, der zeitlichen Realisierung, Etappierung usw. Der Gemeindevorstand kann die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.

Traufseitige Fassadenhöhe, Gesamthöhe, Gebäudelänge Art. 22

1 Die Regelungen im Zonenschema zur Fassadenhöhe (5.2), Gesamthöhe (5.1) und Gebäudelänge (4.1) sind einzuhalten, die festgelegten Masse dürfen nicht überschritten werden.

2 Bei Abgrabungen kann mit Zustimmung der Baubehörde für die Bemessung der traufseitigen Fassadenhöhe (5.2) sowie der Gesamthöhe (5.1) im Bereich der Fassadenflucht (3.1) das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain (1.1) bestimmt werden. Im Übrigen ist Art. 57 Baugesetz zu beachten.

3 Bei Gebäuden (2.1), die in der Situation um mindestens 3.00 m gestaffelt sind vom Terrain bis zum Dach, werden die Gesamt- und Fassadenhöhen (5.1; 5.2) für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

4 Zu den Gebäudelängen (4.1) nicht angerechnet werden Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten (2.4) und Unterniveaubauten (2.5).

Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand Art. 23

1 Die Grenzabstandsregelungen gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Klein- und Anbauten (2.2; 2.3), die lediglich Abstell- und Lagerräume enthalten, dürfen bis 2.50 m an die Grenze gestellt werden. Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain (1.1) nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.

2 Der minimale Gebäudeabstand (7.2) misst 5.00 m. Liegt zwischen zwei Bauten eine Grundstücksgrenze ergibt sich der minimale Gebäudeabstand aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1). Feuerpolizeiliche Anordnungen und Vorschriften sind umzusetzen.

3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben Gebäude (2.1) sowie Klein- und Anbauten (2.2; 2.3) mindestens einen Abstand von 3.50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) müssen gegenüber Strassen mindestens 3.00 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.

4 An Kantonsstrassen sind die Abstandsvorschriften der kant. Strassengesetzgebung einzuhalten (Art. 45 StrG in Verbindung mit Art. 19 StrV).

5 Vorbehalten bleiben in jedem Fall Bau- und Baugestaltungslinien (7.3) sowie Unterschreitungen gemäss KRG (Art. 77 KRG), besondere Regelungen in der Dorfkernzone (Art. 25 Baugesetz) sowie Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan, Areal- oder Quartierplan.

Regelungen und Masse Definitionen IVHB Art. 24

1 Die nachfolgenden in diesem Baugesetz verwendeten Begriffe richten sich nach der IVHB. Es gelten die folgenden Regelungen und Masse:

1. Kleinbauten und Anbauten (2.2, 2.3)
   - Max. Gesamthöhe (5.1) bei Satteldach- oder Walmdach: 4.00 m, Max. Gesamthöhe (5.1) bei Pult- oder Flachdach: 3.00 m
   - Max. Gebäudefläche: 40 m^2

2. Unterniveaubauten (2.5)
   - Max. Durchschnittsmass b über dem massg. Terrain: 0.80 m
   - Max. Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.00 m

3. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
   - Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.00 m
   - Max. zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
   - Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 1/3

4. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (3.5)
   - Max. zulässiges Mass a für Tiefe, b für Breite: 2.00 m / 4.00 m
   - Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 1/3

5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (5.2)
   - Max. zulässige Höhe: bis max. 40 cm unter die geplante oder realisierte Firstlinie (5.1)
   - Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 1/2, vorbehältlich der Bestimmungen für die Dorfkernzone (Art. 25 Baugesetz)
   - Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine und Lüftungsanlagen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen.

c) Zonenvorschriften

Dorfkernzone, Dorfkernerweiterungszone Art. 25

1 Die Dorfkernzone und die Dorfkernerweiterungszone sind für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe dürfen erhalten und massvoll erweitert werden, wobei die Abstandsregeln gemäss FAT einzuhalten sind.

2 Das historisch gewachsene Ortsbild ist zu pflegen, Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform, Baumaterialien und Gestaltung in die bestehende Siedlung gut einzufügen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind in der Regel die bestehenden Baufluchten beizubehalten.

3 Balkone und Lauben sind im Sinne der traditionellen ortsüblichen Formen zu erstellen. Bei der Festlegung der Firstrichtung von Neubauten ist auf die Firstrichtung der Nachbargebäude Rücksicht zu nehmen.

4 Dachaufbauten sind zulässig. In der Dorfkernzone darf die Summe der Aussenmasse (Breite) aller Dachaufbauten pro Dachfläche nicht mehr als einen Drittel der mittleren Dachlängen betragen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn es sich nicht um eine wertvolle Baute handelt und nachweislich keine andere Möglichkeit zur Belichtung des Dachraumes besteht.

5 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, Plätze und Hofräume sind nur im Rahmen von Gesamtüberbauungsprojekten im Zuge von Areal- oder Quartierplänen zulässig.

6 Der oberer hangaufwärts gelegene Bereich der Dorfkernzone auf Parzelle Nr. 1 darf nur in Verbindung mit einem den gesamten Bauzonenteil der Parzelle Nr. 1 umfassenden touristischen Bauvorhaben (wie Hotel, Pension und Ähnliches) baulich genutzt werden (Bereich mit besonderen Nutzungsvorschriften gemäss Signatur auf Parzelle Nr. 1 im bisherigen Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 vom 7. Mai 2009/23. Februar 2010). Sofern auf der Parzelle Nr. 1 lediglich eine herkömmliche (nicht touristische) Wohnnutzung realisiert wird, hat dies auf der unteren Dorfkernzonenfläche der Parzelle Nr. 1 (ausserhalb des Bereichs mit besonderen Nutzungsvorschriften gemäss Plan vom 7. Mai 2009/23. Februar 2010) zu erfolgen. Diesfalls ist die Dorfkernzone im Bereich mit besonderen Nutzungsvorschriften im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision entschädigungslos der Zone für Grünflächen zuzuweisen.

Wohnzone Art. 26

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

Gewerbezone Art. 27

1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Der Betrieb von störenden Lagerplätzen ist nicht zulässig.

2 Wohnraum kann erstellt werden, sofern dieser mit dem Betrieb verbunden ist (Betriebsleiterwohnung, Personalwohnungen) und die wohnraumrelevante Haupt- und Nebennutzfläche nicht mehr als 30 % der auf dem Grundstück zulässigen anrechenbaren Geschossfläche beträgt. Es besteht kein Anspruch auf volle Ausnützung des Wohnflächenanteils. Bestehende Bauten können eingerechnet werden.

3 Bei rechtmässig bewilligten und erstellten Wohngebäuden bleibt die bei Inkrafttreten der vorliegenden Revision des Baugesetzes vorhandene anrechenbare Geschossfläche für das Wohnen bei jeglichen Bauvorhaben gewährleistet.

4 Der Gemeindevorstand kann zur Herstellung zonenkonformer Nutzungen innerhalb der Gewerbezone Tomilser Löser eine Quartierplanung gemäss Art. 43 Abs. 3 BauG einleiten und durchführen, unter folgenden nicht kumulativ zu erfüllenden Voraussetzungen:

   a) Seit mindestens 3 Jahren liegen zwei oder mehrere zusammenhängende Grundstücke oder Baurechtsparzellen brach. Bezüglich Feststellung und beabsichtigter Einleitung einer Planung erlässt der Gemeindevorstand eine Verfügung zu Handen der von der angestrebten Quartierplanung betroffenen Grundeigentümerschaft/Baurechtsnehmenden.

   b) Die betroffenen Grundeigentümerschaften (inkl. Baurechtsnehmende) stellen Antrag auf Quartierplanung.

5 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

B. Schutzzonen

Trockenstandortszone Art. 28

1 Die Trockenstandortzone umfasst Gebiete mit naturnahen Standorten wie Trockenwiesen und -weiden (inventarisierte TWW-Objekte). Die Fläche und

Qualität der Trockenstandortzone sollen erhalten werden. Abgehende Flächen sind in der Regel zu ersetzen.

2 Innerhalb der Trockenstandortzone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Zone mit erhaltenswerter Flora nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Flächen mit erhaltenswerter Flora beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten. Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

3 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen der eidg. Trockenwiesenverordnung (TwwV).

C. Weitere Zonen

Zone für Energieverteilanlagen Art. 29

1 Die Zone für Energieverteilanlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die in Zusammenhang mit der Energiegewinnung und -verteilung stehen.

3. Genereller Gestaltungsplan

Genereller Gestaltungsplan Art. 30

1 Der generelle Gestaltungsplan enthält Anordnungen und Vorschriften über die Gestaltung, den Erhalt, die Erneuerung und die Weiterentwicklung der einzelnen Bauten und Anlagen, einzelner Siedlungsbereiche, der Siedlung als Ganzes sowie der Landschaft samt wertvoller Natur- und Kulturobjekte.

2 Grundlage der Festlegungen bilden insbesondere Siedlungsanalysen, Inventare, Studien sowie Ergebnisse von Wettbewerben etc.

Erhaltungsbereich Art. 31

1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Gebäude und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.

2 Im Erhaltungsbereich gelegene Gebäude und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der

Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Neue Gebäude haben sich vorzüglich in die bestehende Siedlungsstruktur einzuordnen.

3 Von der Erhaltungspflicht ausgenommen sind einzelne nicht erhaltenswerte Gebäude, Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine Beurteilung der Denkmalpflege oder der Gestaltungsberatung.

4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten. Bei geringfügigen, unwesentlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde auf eine Gestaltungsberatung verzichten.

Neugestaltungsbereich Art. 32

1 Als Neugestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebiete, die in Anlehnung an die Bebauungs- und Freiraumstruktur des historischen Kerns zu entwickeln sind.

2 Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude ergänzen die vorhandenen Strukturen und werten diese auf bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung.

3 Wesentliche Veränderungen von Strassenzügen sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur aufgrund eines Areal- oder Quartierplans bewilligt werden.

4 Bauvorhaben sind vor der Bauprojektierung bei der Gemeinde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu begleiten. Bei geringfügigen Bauvorhaben kann die Baubehörde auf eine Gestaltungsberatung verzichten.

Bereiche mit Gestaltungsanweisungen, Konzeptpflicht Art. 33

1 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Bereiche mit Gestaltungsanweisungen zwecks Realisierung von Lärm- und Sichtschutzmassnahmen. Die konkrete Ausgestaltung der Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen wird im Folgeplan- oder im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts bei der Baubehörde inkl. eines Massnahmen- und Vorgehenskonzepts anzumelden. Die Baubehörde kann Fachleute zur Begleitung und Beurteilung beiziehen.

2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet weiter Bereiche mit Konzeptpflicht (Folgeplanung, Art. 43 Baugesetz) zwecks Sicherstellung einer ins Ortsbild passenden baulichen Entwicklung. Innerhalb dieser Bereiche werden Baubewilligungen nur gestützt auf einem durch die Gestaltungsberatung beurteilten Gesamtkonzept in Bezug auf die Gestaltung (Situierung und äussere Erscheinung

von Bauten und Anlagen samt Aussenräume) und Erschliessung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung) erteilt.

Generell geschützte Bauten Art. 34

1 Die generell geschützten Bauten dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Bei Umbauten ist auf die historische Raumgliederung Rücksicht zu nehmen. Wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. Die äussere Erscheinung ist unter Berücksichtigung der historischen Elemente beizubehalten. Geringfügige Änderungen an den Fassaden haben sich an der bestehenden Gestaltungs- und Formensprache zu orientieren.

2 Die Baubehörde legt unter Beizug der Gestaltungsberatung vor Ausarbeitung des Bauprojekts die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen. Die Baubehörde kann den Grundeigentümer verpflichten, ein Einzelinventar auszuarbeiten.

3 Die Baubehörde zieht bei Vorhaben an wertvollen Bauten, die gemäss Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (NHG, KNHG) unter Schutz gestellt sind, die kantonale Denkmalpflege bei.

Erhaltenswerte Mauern Art. 35

1 Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Mauern dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind vom Eigentümer in der ursprünglichen Bauart instandzuhalten.

2 Die Baubehörde kann unerlässliche Teilabbrüche oder Verschiebungen erhaltenswerter Mauern bewilligen, wenn dadurch das Gassenbild nicht beeinträchtigt wird.

Baulinien, Baugestaltungslinien Art. 36

1 Baulinien (7.3; Art. 55, 56 KRG) sowie Baugestaltungslinien (7.3) dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.

2 Baulinien und Baugestaltungslinien gelten wie Grenzabstandsvorschriften (Baulinien Typ B). Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden (2.1) oder Gebäudeseiten (Baulinie Typ C).

3 Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die Baulinien überschreiten dürfen nach den Bestimmungen des Besitzstands und Hofstattrechts (Art. 19) lediglich

erhalten, erneuert und umgebaut werden, wobei der entstehende Mehrwert im Grundbuch anzumerken ist; der Mehrwert wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

4 Baulinien werden vom Gemeindevorstand während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Innert dieser Frist können die betroffenen Grundeigentümer bei der Baubehörde schriftliche Einsprache erheben. Der Gemeindevorstand entscheidet über die Einsprachen und erlässt die Baulinien. Sie kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen. Der Gemeindevorstand kann den Erlass von Baulinien in begründeten Fällen im Generellen Erschliessungsplan, Generellen Gestaltungsplan oder im Areal- oder Quartierplan vorsehen.

5 Erlass und Änderungen von Baugestaltungslinien erfolgen ausschliesslich im Generellen Gestaltungsplan oder im Arealplan.

6 Im Bereich von Kantonsstrassen sind sämtliche Baulinien sowie Baugestaltungslinien, in Absprache mit dem Tiefbauamt Graubünden, zwingend im Generellen Erschliessungsplan, Generellen Gestaltungsplan oder im Arealplan festzulegen (Art. 17 StrG in Verbindung mit Art. 20 StrV).

Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume, Natur- und Kulturobjekte Art. 37

1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Hecken und Feldgehölze sind von deren Eigentümerinnen bzw. Eigentümer in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten. Wo der Plan es vorsieht, sind Hecken und Feldgehölze durch den Eigentümer anzupflanzen.

2 Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Einzelbäume dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Bei natürlichen Abgängen sind die Bäume durch Jungpflanzen am selben Standort zu ersetzen. Mit Bewilligung der Baubehörde können erhaltenswerte Einzelbäume beseitigt oder vermindert werden, wenn der Gesuchsteller sich verpflichtet, im betroffenen Gebiet eine gleichwertige Ersatzbepflanzung vorzunehmen. Die Baubehörde kann eine Fachperson als Berater beiziehen.

3 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

4 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Pflege und Erhaltung der Naturobjekte sowie der Kulturobjekte. Bei Bauvorhaben im Bereich von Naturobjekten oder Kulturobjekten trifft sie im Baubewilligungsverfahren notwendige Anordnungen zum Schutz der Objekte.

4. Genereller Erschliessungsplan

Genereller Erschliessungsplan Art. 38

1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten öffentlichen und privaten Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Land- und Forstwirtschaftswege, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie Plätze, öffentliche Parkplätze, weitere Parkierungsanlagen, Bus- und Postautohaltestellen fest und enthält die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Bauten und Anlagen.

2 Für Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsanlagen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind oder die einer Spezialgesetzgebung unterliegen, gelten die jeweiligen übergeordneten Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf die übergeordnete Gesetzgebung zu kennzeichnen.

Erschliessungsstrassen, Parkierungsanlagen Art. 39

1 Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen, Plätze und Parkierungsanlagen beleuchtet.

2 Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkierungsanlagen eine Benützungsordnung.

3 Die Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen, Plätze und Parkierungsanlagen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden, vorbehältlich besonderer Regelungen von privaten Anlagen.

Langsamverkehr (Wege) Art. 40

1 Bei der Festlegung der Wegnetze des Langsamverkehrs wird auf die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsformen geachtet. Fusswege sind attraktiv zu gestalten und können beleuchtet werden.

2 Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetz des Bundes (FWG) signalisiert. Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind grundsätzlich als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.

3 Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen

(bspw. Reitverbote, Fahrverbote) auf den für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

Wirtschaftswege Art. 41

1 Wirtschaftswege dienen primär der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes. Vorbehalten bleiben spezielle Regelungen.

2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.

3 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

Ver- und Entsorgungsanlagen Art. 42

1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und projektierten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.

2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden (Anschlusspflicht). Die Baubehörde kann die Grundeigentümer verpflichten, das bisher mit privaten Zuleitungen erschlossene Grundstück an die öffentliche Leitung anzuschliessen. Die Baubehörde kann den Grundeigentümer von der Anschlusspflicht befreien, wenn und solange die Versorgung mit Trinkwasser sowie mit genügend Brauch- und Löschwasser gesichert ist.

3 Die Baubehörde kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit dies im öffentlichen Interesse liegt.

4 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach der Erschliessungsordnung gemäss Baugesetz und nach den Erschliessungserlassen der Gemeinde.

5 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.

6 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hoch- und Niederspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften bzw. die Bestimmungen der Konzessionsvereinbarungen.

5. Folgeplanungen

Folgeplanungen Art. 43

1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) oder in konzeptpflichtigen Gebieten werden Bauvorhaben nur bewilligt, auf Grundlage der Folgeplanung resp. eines gemäss Baugesetz erforderlichen Gestaltungskonzepts oder soweit diese den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht widersprechen.

2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Der Gemeindevorstand kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

3 Folgeplanungen können vom Gemeindevorstand auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

4 Im Rahmen von Folgeplanungen stellt der Gemeindevorstand mit geeigneten Mitteln sicher, dass der Boden gemäss den Nutzungsbestimmungen haushälterisch genutzt wird. Der Gemeindevorstand kann verlangen, dass auf der Grundlage einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie ein ortsbauliches Konzept zu entwickeln ist, welches folgenden Ansprüchen genügt:

   a) Optimale Einordnung von Bauten und Anlagen in die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie Bildung von kompakten Quartieren mit klaren Siedlungsrändern;

   b) Sicherstellung einer optimalen Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung;

   c) Landsparende Erschliessung und Parkierung.

5 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei durch die Gestaltungsberatung bescheinigter guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:

   a) Die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper auf Grundstücken im Plangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber

Nachbargrundstücken ausserhalb des Areal- resp. Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

b) Die Fassaden- und Firsthöhen können bei guter Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur um 1.5 m gegenüber der zonengemässen Regelbauweise (Zonenschema, Art. 18) erhöht werden. Ebenso sind bei guter Einordnung Anpassungen der Dachneigung (Art. 53 Baugesetz) zulässig.

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

d) Das zulässige Mass der Nutzung kann bis um +15 % erhöht werden. Es besteht kein Anspruch auf Nutzungserhöhung.

V Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Anzeigepflicht und Baubewilligungsverfahren Art. 44

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. Bauvorhaben im Bereich von Kantonsstrassen sind zusätzlich der zuständigen kantonalen Amtsstelle anzuzeigen.

2 Die Baukommission erfasst das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft. Sie entscheidet im Sinne von Art. 40a KRVO, ob ein ordentliches Baubewilligungsverfahren oder ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob das Vorhaben ausnahmsweise als baubewilligungsfrei realisiert werden kann.

3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baukommission das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

4 Alle nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gemäss Art. 40 ff KRVO werden grundsätzlich dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach Art. 50 ff KRVO unterstellt. In jedem Fall davon ausgenommen sind bewegliche Weidezäune während der Weidezeit (Art. 40a KRVO). Über weitere Ausnahmen entscheidet die Baukommission in begründeten Fällen im Rahmen von Absatz 2.

5 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.

Baugesuch Art. 45

1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Gemeinde ein Baugesuch auf amtlichem Formular einzureichen. Die Übermittlung des Baugesuchs erfolgt elektronisch (Abs. 2), und sofern erforderlich in physischer Form in mindestens zwei Ausfertigungen für Vorhaben innerhalb der Bauzone resp. in mindestens vier Ausfertigungen bei BAB-Gesuchen. In besonderen Fällen können weitere Ausfertigungen verlangt werden.

2 Eine elektronische Übermittlung des Baugesuches ist über das dafür vorgesehene und auf der Internetseite der Gemeinde aufgeschaltete Internetportal zulässig. Der Gemeindevorstand kann die Einzelheiten der elektronischen Übermittlung in einem Reglement regeln.

3 Gesuche für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.

4 Die dem Baugesuch beizulegenden Unterlagen sind in Anhang 1 enthalten. Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann ein Modell einverlangt werden.

5 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.

6 Die Baugesuchunterlagen sind vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In begründeten Fällen können Verfügungsberechtigungen von Dritten beigelegt werden.

7 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

8 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks inkl. Änderungen abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Bedingungen und Auflagen, Revers Art. 46

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

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

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

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene Art. 47

1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.

2 Wohn- und Schlafräume sowie Arbeitsräume im Untergeschoss (6.1) sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und gedämmt sind.

Vorkehren bei Bauarbeiten Art. 48

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

2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder 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 (samstags nicht vor 08:00 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.

Siloballen Art. 49

1 Siloballen sind grundsätzlich beim einem Betriebsgebäude im Betriebszentrum mit gebührender Rücksicht auf die Ordnung und das Erscheinungsbild um den Hof zu lagern. In Ausnahmefällen darf ein Siloballendepot ausserhalb des Hofs errichtet werden, sofern das Depot am gewählten Standort das Orts- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt.

2 Siloballendepots dürfen die Sicherheit von Menschen, Tieren oder fremdem Eigentum nicht gefährden. Solche Depots sind mit einem wirksamen Schutz gegen Wildtiere zu versehen. Standorte von Ballenlagern, welche für länger als 6 Monate pro Jahr eingerichtet werden, sind anzeigepflichtig (Art. 44 Baugesetz).

3 Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald, Gewässer-, Strassenabstände) sind bei der Lagerung von Siloballen in jedem Fall einzuhalten.

Jauchekästen, Düngereinrichtungen und Feldmieten Art. 50

1 Misthaufen und Jauchekasten sind so zu erstellen, dass sie keine störende Belastung für die Umgebung darstellen. Die Grenzabstandsregelungen gemäss Zonenschema (Art. 18) sowie die Gebäudeabstandsregelungen (Art. 23) sind einzuhalten. Die Unterschreitung der minimalen Gebäude- und Grenzabstände ist gestattet, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (Art. 77 KRG). Das Ableiten von Jauche auf fremde Grundstücke ist verboten.

2 Bei Betriebserweiterungen sind die Mindestabstandsvorschriften gemäss FAT einzuhalten.

3 Feldmieten dürfen ausschliesslich während der Vegetationszeit für kurze Dauer (max. zwei Monate) errichtet werden. Feldmieten sind abzudecken.

Lagerplätze Art. 51

1 Lagerplätze für Material und Güter aller Art sind in den dafür bestimmten Zonen sowie in der Bauzone zu erstellen, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen gewähren, sofern keine übergeordnete Interessen entgegenstehen.

2 Die Baubehörde kann die Bewilligung von der Errichtung sichernder Massnahmen (Schutzböschungen, Stützmauern, Anpflanzungen, Überdachungen usw.) abhängig machen.

3 Der Gemeindevorstand ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an. Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

3. Gestaltung

Einordnung, Architektur und Gestaltung Art. 52

1 Bauten und Anlagen sind so auszugestalten, dass in Bezug auf die Umgebung und das Ortsbild eine gute optische Gesamtwirkung entsteht. Bauvorhaben, einschliesslich die Umgebungsgestaltung, welche das Bild der baulichen Umgebung oder das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind unzulässig. Bei Neu- und Umbauten sind die im Ortsbild vorherrschenden Baumaterialien zu verwenden.

2 Bei Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Einordnung in das bestehende Siedlungsgefüge, Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung, Materialisierung oder Farbgebung nicht genügen, kann die Baubehörde den Beizug der Gestaltungsberatung sowie Verbesserungsmassnahmen verlangen resp. anordnen.

3 Diese Bestimmungen sind anwendbar auf jegliche Bauvorhaben, insb. auf nach aussen in Erscheinung tretenden Umbauten und Aussenrenovationen, sowie auf bestehende Bauten und Anlagen, die verunstaltet sind oder wegen mangelndem Unterhalt das Ortsbild beeinträchtigten (Art. 73 Abs. 3 KRG).

Dächer Art. 53

1 Dächer sind gesamtheitlich mit Bezug zur ortsüblichen und umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien, Farben) und Siedlungsstruktur zu gestalten. Dachaufbauten sind zulässig, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist.

2 In der Dorfkernzone und der Dorfkernerweiterungszone sind nur Giebel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 40% bis 70% zulässig.

3 Dachflächenfenster, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit besonderer Sorgfalt und Zurückhaltung zu gestalten. Die Masse nach IVHB (Art. 24 Baugesetz) sind einzuhalten, weiter vorbehalten bleiben die Bestimmungen zur Dorfkernzone (Art. 25 Baugesetz).

4 Bei positiver Beurteilung durch die Gestaltungsberatung kann die Baubehörde Ausnahmen von Absatz 2 und 3 zulassen.

5 In den übrigen Zonen hat sich die Dachgestaltung den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen. In der Gewerbezone und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist die Dachgestaltung frei.

Energiehaushalt und -sparmassnahmen Art. 54

1 Die Gemeinde kann den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien fördern und unterstützen. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

2 Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu projektieren und auszuführen, dass zu deren Betrieb ein möglichst geringer Energiebedarf ausreicht. Bei der Sanierung bestehender Bauten und Anlagen sind Massnahmen zur Optimierung des Energiebedarfs zu treffen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der grossrätlichen Verordnung.

3 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen ausgeführt, darf von den Gesamt- und Fassadenhöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.

Energieanlagen, Solaranlagen Art. 55

1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten insbesondere gut ins Gebäude sowie ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.

2 Als Solaranlagen gelten Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie (PV-Anlagen) und thermische Solaranlagen zur Produktion von warmem Wasser (Kollektoren). Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts.

3 Sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen sind gestattet, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden und die Anlagen sich bezüglich Farbgebung gut ins Ortsbild einfügen. Grundsätzlich sind In- und Aufdachlösungen zu realisieren, ausnahmsweise dürfen Solaranlagen an Fassaden (integriert oder aufliegend) bewilligt werden. Das Aufständern ist innerhalb der Dorfkernzone, Dorfkernerweiterungszone und Wohnzone unzulässig, in den übrigen Gebieten sind aufgeständerte Anlagen nur in Ausnahmefällen, soweit dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, zulässig. Mobile Anlagen oder freistehende Anlagen sind in jedem Fall nicht gestattet.

4 Für sämtliche Solaranlagen kann die Baubehörde die Bewilligung provisorisch, zeitlich begrenzt erteilen und darin Auflagen hinsichtlich Gestaltung der Umgebung und der Bepflanzung aufnehmen.

5 Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen des Amtes für Raumentwicklung Graubünden bei. Der Gemeindevorstand kann Richtlinien für die Einfügung von Energieanlagen erlassen, dabei ist zwischen standortgebundenen Anlagen bspw. zur Warmwassererzeugung und standortungebundenen Anlagen zur Stromerzeugung (Photovoltaik) zu differenzieren.

Einfriedungen und Pflanzen Art. 56

1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.

2 Einfriedungen bis 1.50 m Höhe dürfen an die Grenze gestellt werden. Längs öffentlichen Erschliessungsstrassen sind Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge min. 0.50 m zurückzusetzen. Gegen Revers können sie bis an den Fahrbahnrand gestellt werden. Bei Einfriedungen und Pflanzen an Kantonsstrassen gilt Art. 45 StrG in Verbindung mit Art. 21 und 22 StrV.

3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind zu entfernen. Nötigenfalls ordnet der Gemeindevorstand die Ersatzvornahme an.

4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann der Gemeindevorstand deren Beseitigung anordnen. Die Kosten sind durch den Verursachenden zu tragen.

Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern Art. 57

1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs, wie Materialabgrabungen, Auffüllungen, Böschungen, Gruben, Stützmauern udgl. sind nur zulässig, soweit sie mit dem Orts- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung entsteht.

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

Reklameeinrichtungen und Hinweistafeln — Art. 58

1 Dauerhafte und temporäre Reklameeinrichtungen, wie Reklamekästen, Beleuchtungen, Verkaufsautomaten udgl. sowie Reklame- und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

2 Plakate dürfen nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen angebracht werden.

3 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes (Art. 24 StrV).

Antennen, Mobilfunkanlagen — Art. 59

1 Zum Schutz der Wohngebiete vor Immissionen und zum Schutz des Ortsbildes in der Dorfkernzone und der Dorfkernerweiterungszone sind die Standorte für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkantennen nach den folgenden Standortprioritäten zu wählen:

- 1. Priorität: Mitbenützung bestehender Standorte ausserhalb der Bauzone, sofern nachweislich, etwa aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, vorteilhafter gegenüber Standorten innerhalb der Bauzone
- 2. Priorität: Standorte in reinen Arbeitszonen oder in anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen
- 3. Priorität: Standorte in Mischzonen
- 4. Priorität: Standorte in Wohnzonen

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

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

Campieren / Abstellen von Wohnwagen — Art. 60

1 Das Campieren oder dauerndes Abstellen von Wohnwagen und dergleichen ist grundsätzlich nicht gestattet.

2 Der Gemeindevorstand kann befristete Ausnahmen für das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen sowie die Durchführung von organisierten Zeltlagern bewilligen.

3 Der Gemeindevorstand kann dauernde Ausnahmen bewilligen:

a) Innerhalb und ausserhalb von Gebäuden in der Bauzone, sofern dadurch die Realisierung und Nutzung der Pflichtabstellplätze für Motorfahrzeuge nicht erschwert wird und keine nachbarlichen Interessen resp. Ortsbildschutzanliegen entgegenstehen;

b) Innerhalb von Gebäuden ausserhalb der Bauzone, sofern für eine entsprechende Gebäudeumnutzung ein bewilligtes BAB-Gesuch vorliegt;

c) In Aussenbereichen von Landwirtschaftsbetrieben ausserhalb der Bauzone, sofern für entsprechende Stellplätze ein bewilligtes BAB-Gesuch vorliegt.

4. Verkehr

Verkehrssicherheit — Art. 61

1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen und Gewächse wie Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und Böschungen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers verfügen.

2 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 ihre Kosten ausführen.

3 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes (Art. 51 ff StrG).

Zu- und Ausfahrten, Vorplätze — Art. 62

1 Gebäude, deren Zweckbestimmung einen Vorbereich gegen Strassen und Plätze erfordern, sowie Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge (Abstand zum Strassen-, Weg- oder Platzrand) und von mindestens 3.0 m Breite aufweisen. Dienen die betreffenden Gebäude der Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5.0 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.

2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4.0 m Länge vorhanden sein.

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

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

5 Anpassungen von Zu- und Ausfahrten bei Strassenneubauten oder bei Verbreiterung gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

6 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamts (Art. 51 ff StrG).

Pflichtabstellplätze für Motorfahrzeuge — Art. 63

1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten. Werden Abstellplätze auf fremden Boden bereitgestellt, sind entsprechende, dauernde Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei:

– Wohnbauten:	1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro Wohnung bis 120 m^2 anrechenbare Geschossfläche, darüber 2 Abstellplätze
– Gewerbe- / Bürogebäude:	1 Platz pro 100 m^2 anrechenbare Geschossfläche
– Verkaufslokal:	1 Platz pro 30 m^2 Verkaufsfläche
– Beherbergungsbetrieb:	1 Platz pro 5 Gastbetten
– Restaurationsbetrieb:	1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesälle)
– Heime	1 Platz pro 3 Angestellte

3 Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

4 Auf wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen ist bei der Anlage von Abstellplätzen gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf die Gestaltungsberatung bei.

5 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Betriebs-, Wohn- oder Verkehrsverhältnisse erfordern oder feststeht, dass öffentlicher Grund übermässig belegt wird.

6 Werden Pflichtparkplätze durch nachträgliche Abparzellierung von der zugehörigen Baute oder Anlage getrennt, ist durch die Grundeigentümer der Nachweis für Realersatz im Sinne von Absatz 1 und 2 zu erbringen.

Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze — Art. 64

1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Motorfahrzeug-Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 5‘000.-. Dieser Betrag entspricht dem schweizerischen Baupreisindex Hochbau, Grossregion Ostschweiz Ende Dezember 2024 von 100 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%. Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen Motorfahrzeug-Abstellplatz.

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 Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und Langsamverkehr zu verwenden.

5. Versorgung und Entsorgung

Öffentliche Werkleitungen, Durchleitungsrechte — Art. 65

1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt.

2 Mit Festlegung im Generellen Erschliessungsplan gelten die für die öffentlichen Leitungen benötigten Durchleitungsrechte grundsätzlich als erteilt und die Grundeigentümer haben die entsprechenden Leitungen zu dulden. Bei bestehenden Leitungen ist die Lage der Leitung für den Bestand des

Durchleitungsrechts massgeblich. Bei noch nicht realisierten Leitungen wird die exakte Leitungsführung im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Streitigkeiten über die Linienführung von Werkleitungen entscheidet die Baubehörde.

3 Die Grundeigentümer können die Verlegung solcher Leitungen verlangen, wenn ein gleichwertiger Leitungsverlauf gewährleistet ist und wenn sie die damit verbundenen Kosten übernehmen. Abweichend davon gehen die Verlegungskosten zulasten des Werkeigentümers, wenn

- die Lebensdauer der betreffenden Leitung im Wesentlichen abgelaufen ist, oder
- das Belassen der Leitung für den Grundeigentümer mit erheblichen Nachteilen verbunden ist.

4 Muss eine im Generellen Erschliessungsplan nicht eingezeichnete öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Leitung samt zugehöriger Anlagen zu dulden. Dabei ist in der Linienführung bereits bei der ersten Anlage die spätere Überbauung zu berücksichtigen. Gegen entsprechende Entschädigung der Mehrkosten, welche bei der Anlage entstehen, kann die Gemeinde die Übernahme der Kosten einer späteren Verlegung der Leitungen wegbedingen.

5 Allfällige Entschädigungsforderungen werden im Streitfall durch die zuständig Enteignungskommission festgesetzt.

6 Für private Durchleitungen gelten die Bestimmungen nach Art. 77 ff. Baugesetz sowie ergänzend das Schweizerische Zivilgesetzbuch (Art. 691 ZGB).

Abwässer, Entsorgung des Meteorwassers Art. 66

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. Einzelheiten bestimmen die Erschliessungserlasse / die Wasser- und Abwassergesetze.

2 Sind die geologischen Vorsausetzungen zur Versickerung gegeben, ist das Meteorwasser auf dem eigenen Grundstück mittels Sickerschacht zu entwässern. Andernfalls ist das Meteorwasser über die Gemeindeleitung zu entsorgen. Meteorwasser darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.

3 Die Rückgewinnung des Meteorwassers für den hauseigenen Gebrauch ist erlaubt. Die Gebührenpflicht für Abwasser bleibt bestehen.

Kompostieranlagen Art. 67

1 Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen, dass Wildtiere keinen Zugriff auf die Anlage erlangen und dass die Verbreitung invasiver Neophyten bestmöglich ausgeschlossen werden kann.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzung Art. 68

1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund, Luftraum oder Gewässern ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig. Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung bedarf einer Konzession der Gemeinde.

2 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Grunds wie etwa das Aufstellen von Gerüsten, das vorübergehende Ablagern von Material udgl., die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile sowie Sondernutzungen wie etwa das Verlegen von privaten Kanalisations- und Wasserleitungen in öffentlichen Grund bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds oder des Luftraums nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile (3.4) wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen nachgedämmt werden.

3 Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

4 Vorbehalten bleiben die bestehenden Regelungen gemäss Konzessionsverträgen.

Nutzung Privateigentum für öffentliche Zwecke Art. 69

1 Die Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen und Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

Nutzung fremdes Eigentum für private Zwecke Art. 70

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 Ansprecher hat die beabsichtigte vorübergehende Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die Baubehörde innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.

5 Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

VI Erschliessungsordnung

1. Erschliessungsprogramm und -erlasse

Erschliessungsprogramm Art. 71

1 Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird unter Mitwirkung der Baukommission erarbeitet.

2 Der Gemeindevorstand legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Der Gemeindevorstand prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm. Bei wesentlichen Anpassungen ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

3 Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.

Erschliessungserlasse Art. 72

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, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungserlasse legen die konkreten Modalitäten zu den 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 Erlasse den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze 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 die Erschliessungserlasse ist der Gemeindevorstand.

4 Vorbehalten bleiben Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen sowie in Konzessionsvereinbarungen im Bereich Elektrizitätsversorgung.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte Art. 73

1 Öffentliche und private Erschliessungsanlagen sind nach den Vorschriften der Gemeinde zu erstellen.

2 Die generellen (öffentlichen) Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.

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

4 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

A. Öffentliche Erschliessungsanlagen

Ausführung Art. 74

1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen im Generellen Erschliessungsplan und in den Erschliessungserlassen.

2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt Der Gemeindevorstand Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen. Davon ausgenommen sind die Anlagen zur Elektrizitätsversorgung.

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung Art. 75

1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.

2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.

3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Der Gemeindevorstand trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

Schneeräumung Art. 76

1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Der Gemeindevorstand bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.

2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee und Streugut unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden repariert oder vergütet. Der Gemeindevorstand kann Ausführungsbestimmungen erlassen.

B. Private Erschliessungsanlagen

Ausführung und Betrieb, Pflichten des Privaten — Art. 77

1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.

2 Die Baubehörde resp. von ihr beauftragte Dritte bestimmen den Anschlusspunkt, die Führung und Dimensionierung der Leitungen und die Lage von technischen Einrichtungen, wie der Wasseruhr.

3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten.

4 Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtungen trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

5 Muss eine private Leitung ein fremdes Grundstück durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Im Streitfall kann die Baubehörde den Grundeigentümer verpflichten, das Durchleitungsrecht zu gewähren.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung — Art. 78

1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

2 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.

3 Der Gemeindevorstand legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest (Beitragsverfahren nach Art. 22 ff. KRVO).

4 Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren (Art. 16 ff. KRVO) durchzuführen.

Übernahme durch die Gemeinde Art. 79

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

- es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder
- die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

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

Sanierungsplanungen Art. 80

1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.

2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.

3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug und Vergütung Art. 81

1 Die Gemeinde resp. die zuständigen Organe vollziehen die nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Bei Planungen und im Rahmen von Verfügungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des übergeordneten Rechts einzuhalten.

2 Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen für die Ausgestaltung von Bauvorhaben mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit etc.

3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Organe und Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

4 Zur Deckung des Aufwands im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden kostendeckende Gebühren erhoben. Soweit nicht anderweitig geregelt, sind Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten der Gemeinde zu vergüten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen. Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenordnung.

Rechtsmittel Art. 82

1 Beschlüsse, Verfügungen und Anordnungen in Anwendung dieses Gesetzes oder darauf beruhender Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache an den Gemeindevorstand angefochten werden. Ausgenommen vom Rechtsmittel an den Gemeindevorstand sind Geschäfte, welche das Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone betreffen.

2 Gegen Entscheide des Gemeindevorstands sowie der kommunalen Baubehörde bei BAB-Verfahren kann innert 30 Tagen Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden eingereicht werden.

3 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (Art. 6 KRG, Art. 2 KRVO).

Inkrafttreten Art. 83

1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.

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

Anhang zum Baugesetz Rothenbrunnen

Anhang 1 – Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)

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

Anhang 3 – Stichwortverzeichnis *(wird am Ende des Verfahrens nachgeführt)*

Anhang 4 – Abkürzungsverzeichnis *(wird am Ende des Verfahrens nachgeführt)*

Anhang 1 – Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)

Bei den unter «Regelfall» gekennzeichneten Unterlagen handelt es sich um Unterlagen, welche im Regelfall einzureichen sind. In Rücksprache mit der Gemeinde kann fallweise auf einzelne Grundlagen verzichtet werden.

Bei den unter «bei Bedarf» gekennzeichneten Unterlagen handelt es sich um Unterlagen, welche bei Bedarf zusätzlich einzureichen sind. Die Gemeinde resp. die zuständigen Organe bestimmen, welche Unterlagen bei Bedarf einzureichen sind.

Unterlagen / Nachweis	Regelfall	bei Bedarf
1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (IVHB: 3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Baugestaltungslinien (7.3), Grenz- und Gebäudeabstände (7.1; 7.2), versicherte Höhenbezugspunkte;	X	
2. Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen;		X
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;	X	
4. Grundrisse aller Geschosse (6.1) im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;	X	
5. Ansichten (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen und Höhenqoten, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains (1.1) in der Flucht der projizierten Fassadenlinie (3.3) bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten (2.5) sowie von Dachaufbauten (5.1; 5.2);	X	
6. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer (Anhang 2, Kap. B) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen sowie der Abstellplätze;	X	
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Entwässerungen, Gefälle, Bepflanzungen usw.;	X	
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;	X	
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;	X	
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;		X
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;		X
12. Bei Bauten und Anlagen sowie Strassenreklamen im Bereich von Kantonstrasse das erforderliche Gesuch samt Vorprüfungsbescheid des Tiefbauamtes Graubünden;		X
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und weitere historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;	X	
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;		X
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;		X

Unterlagen / Nachweis	Regelfall	bei Bedarf
16. Bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;		X
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;		X
18. Bei relevanten Bauvorhaben im Sinne von Art. 80 KRG, Konzepte und Formulare zum behindertengerechten Bauen nach SIA 500 (ein Plansatz);		X
19. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;		X
20. Bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;		X
21. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidg. Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);		X
22. Bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;		X
23. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);		X
24. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;		X
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;		X
26. Lärmnachweis nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) sofern Luft/Luftwärmepumpen oder Luft-/Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen vorgesehen sind;		X
27. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);	X	
28. Bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;		X
29. Bestätigung, dass die erforderlichen Abklärungen zum Schutz gegen Radon getroffen wurden (auf besonderem Formular);		X
30. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);		X
31. Angaben zu tangierten NHG-Schutzobjekten (Vegetation, Hecken).		X

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

A: Begriffe nach IVHB **B:** Ausnützungsziffer AZ und Definitionen aus der Norm SIA 416

A IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

1. TERRAIN

1.1 Massgebendes Terrain

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

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

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

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

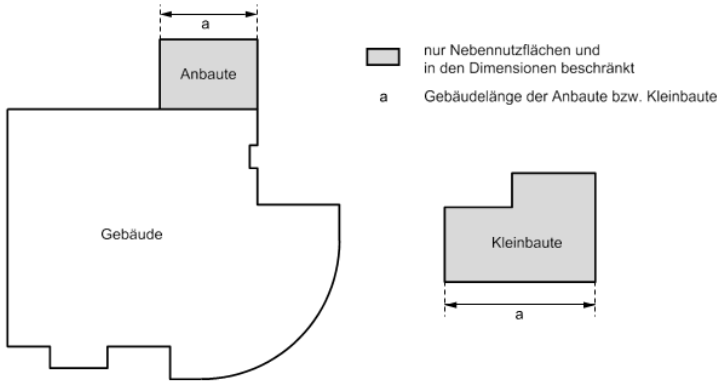
2.2 Kleinbauten

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

2.3 Anbauten

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

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.



Figur 2.1 – 2.3
Gebäude, Kleinbauten und Anbauten

2.4 Unterirdische Bauten

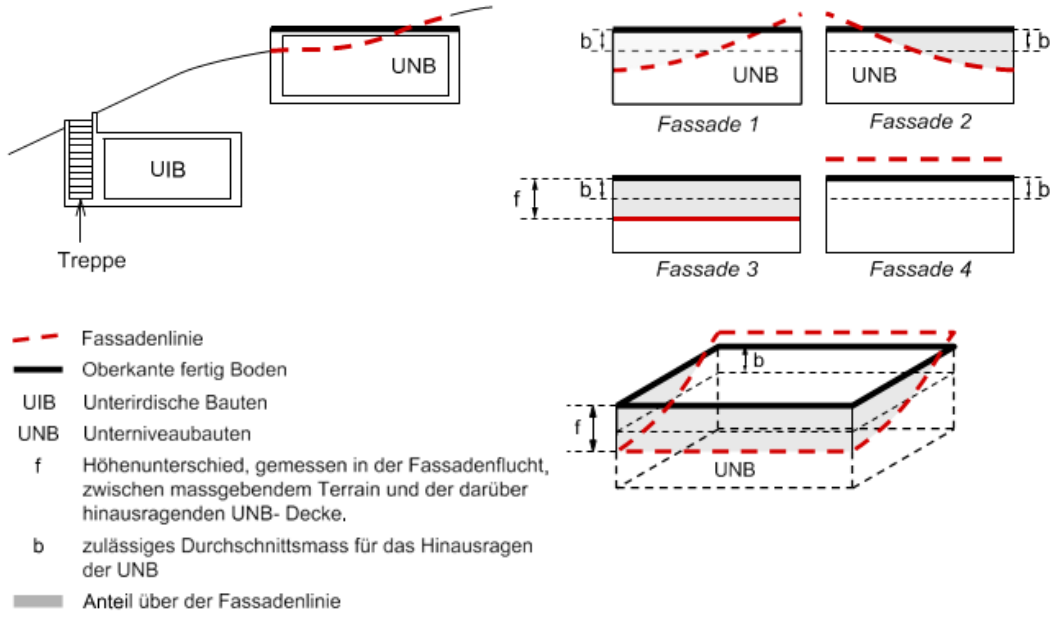
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

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

2.5 Unterniveaubauten

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

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



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. GEBÄUDETEILE

3.1 Fassadenflucht

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

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

3.2 Fassadenlinie

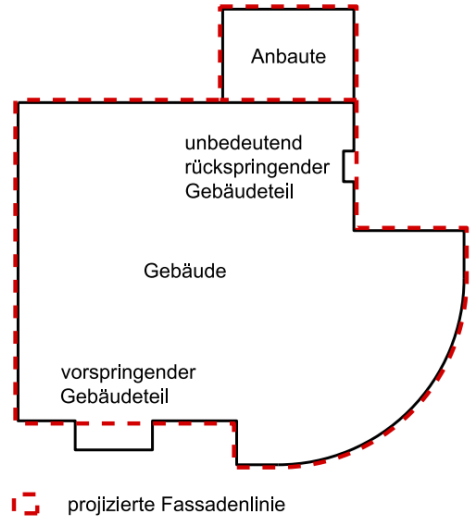
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

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

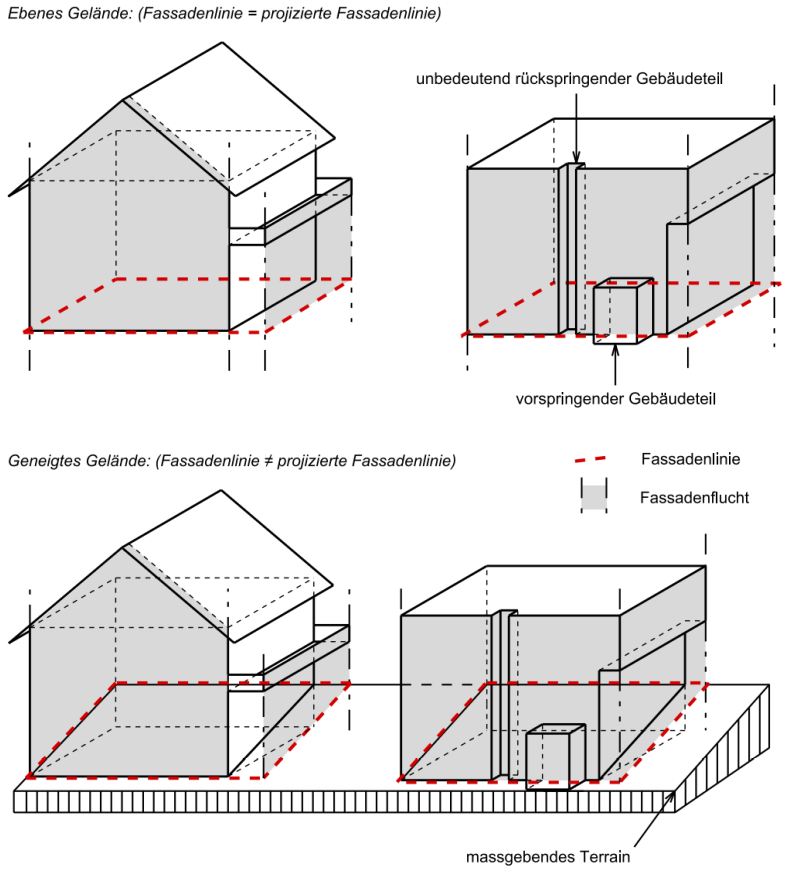
3.3 Projizierte Fassadenlinie

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

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



Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

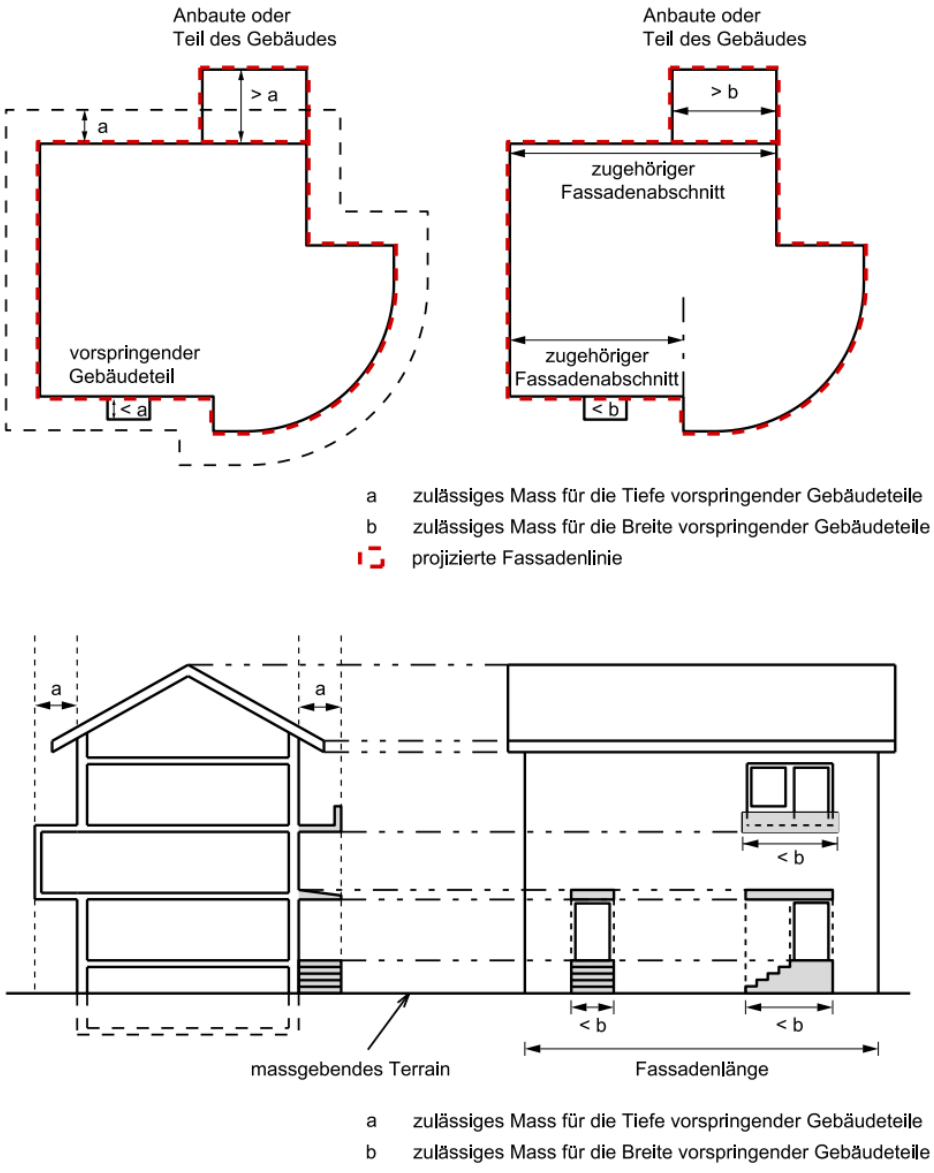


Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

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).

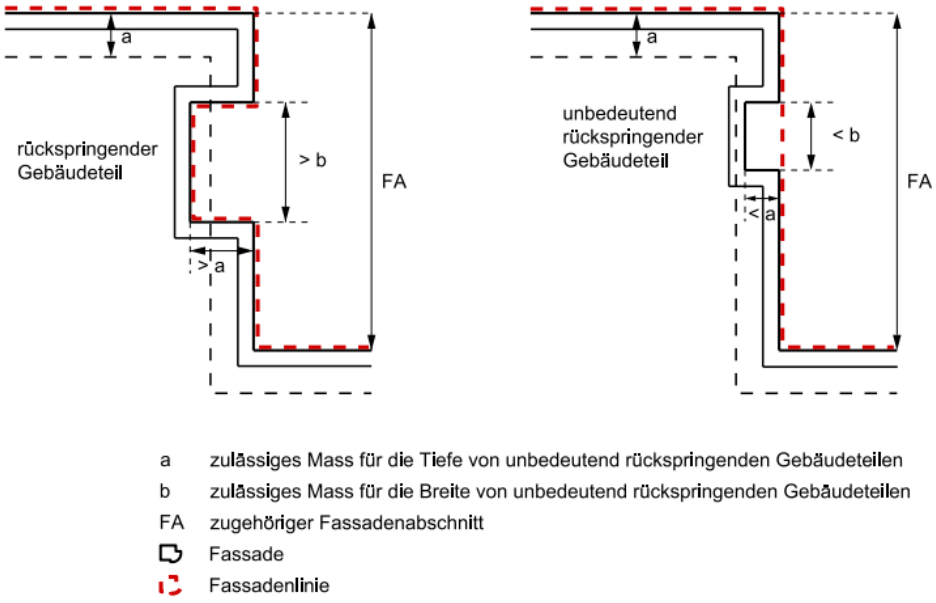


Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

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.



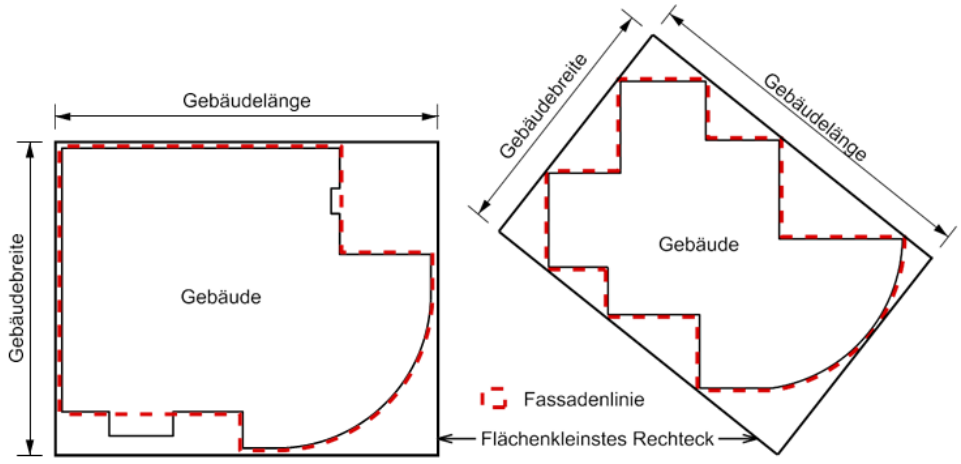
Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

4.1 Gebäudelänge

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

Die Gebäudebreite ist demgegenüber die kürzere Seite des Rechtecks.



Figur 4.1 Gebäudelänge

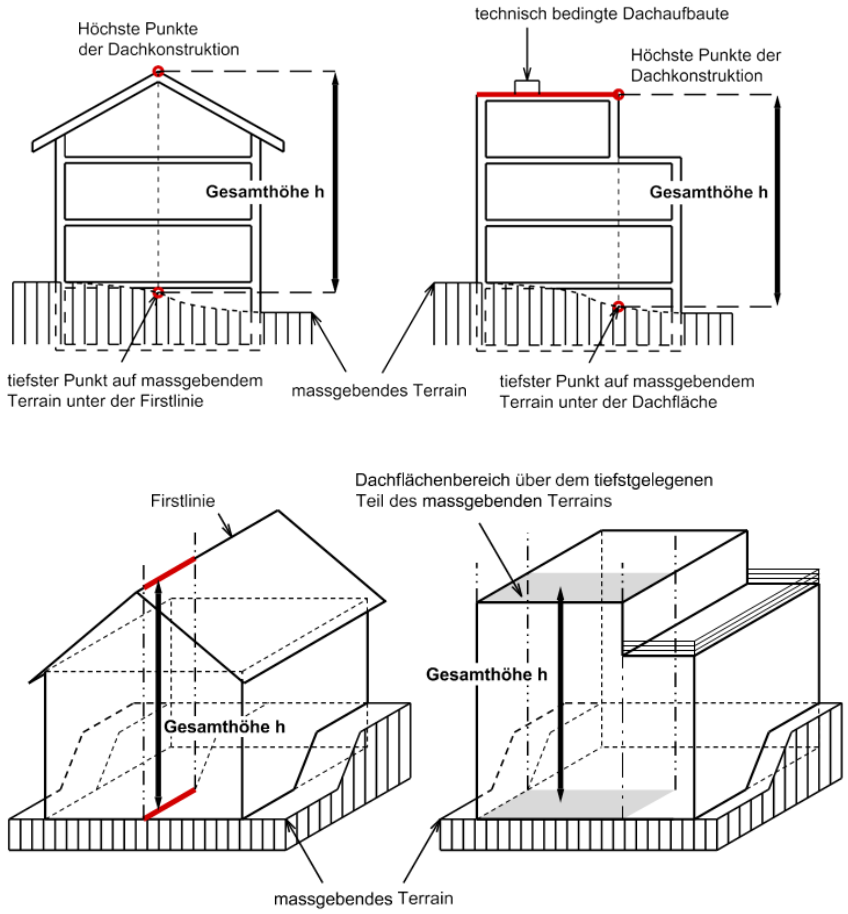
5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

5.1 Gesamthöhe

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

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

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

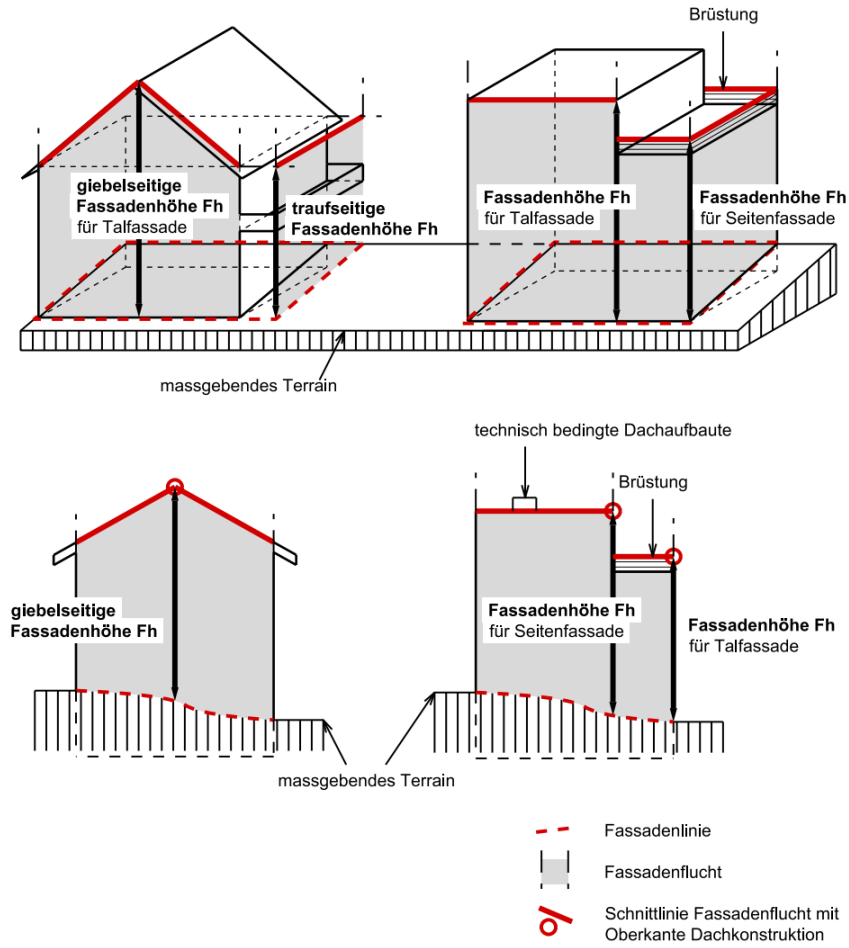


Figur 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe

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

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



Figur 5.2 Fassadenhöhe

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

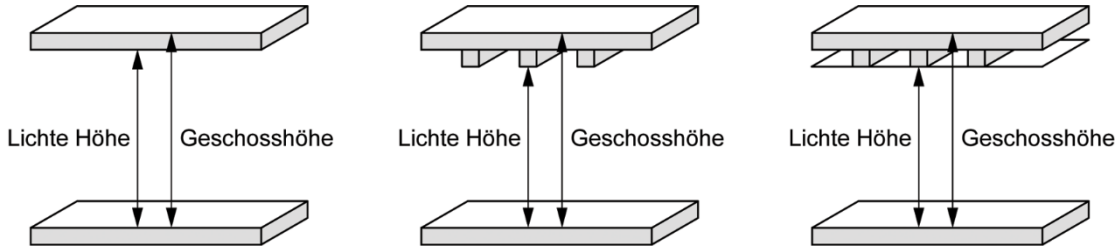
Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe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

5.4 Lichte Höhe

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

Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohnhygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen.

Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht.



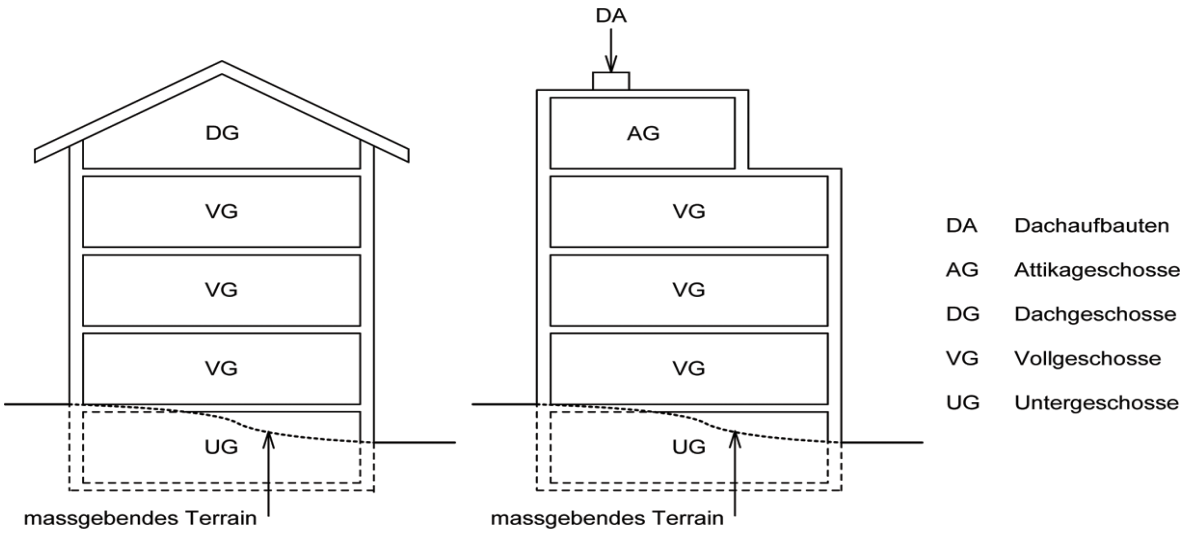
Figur 5.3 Lichte Höhe

6. GESCHOSSE

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

6.1 Vollgeschosse

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



Figur 6.1 Geschosse

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

7.1 Grenzabstand

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

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

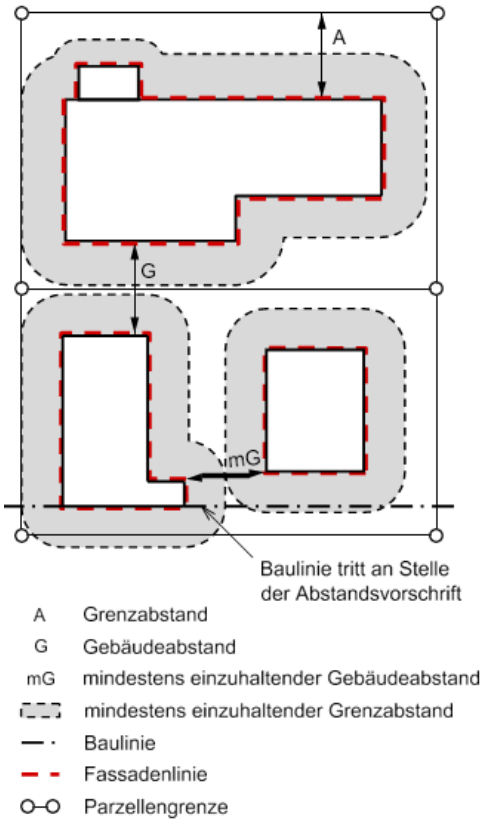
7.2 Gebäudeabstand

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

7.3 Baulinien

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

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften. Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien. Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können 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.

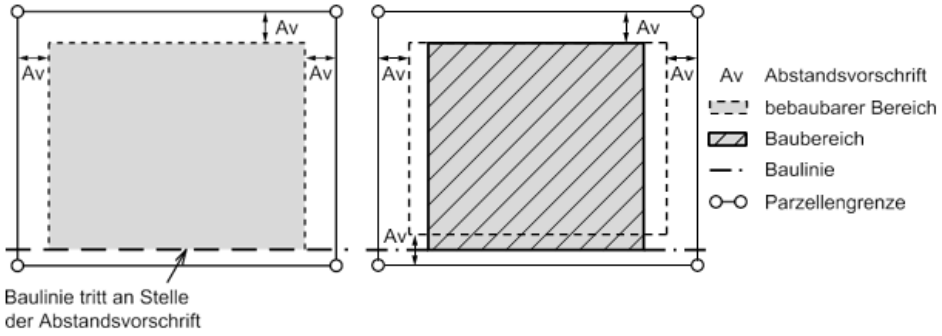


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

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.



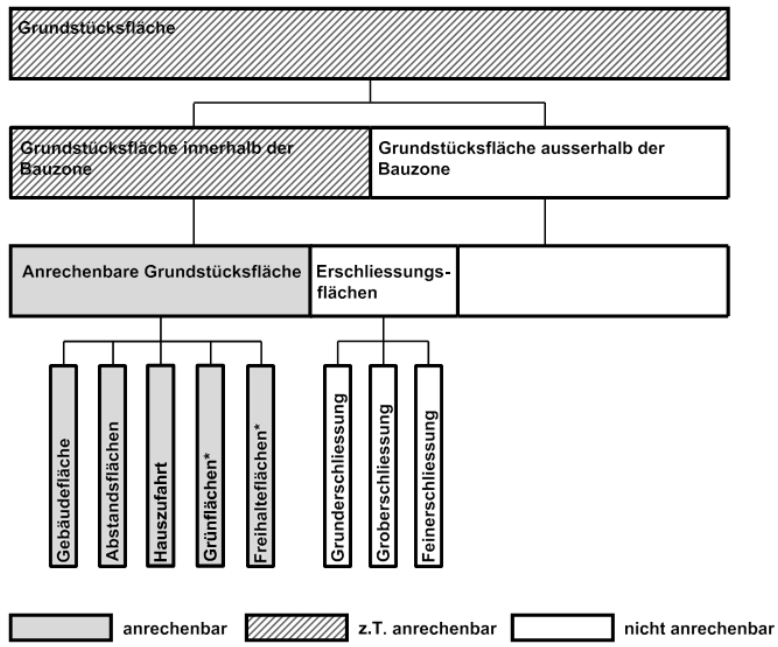
Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

8. NUTZUNGSZIFFERN

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

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



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

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

B Ausnützungsziffer AZ (Art. 37a KRVO)

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

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

Als anrechenbare Geschossflächen (aGF) gelten folgende Flächen:

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

Nicht angerechnet werden:

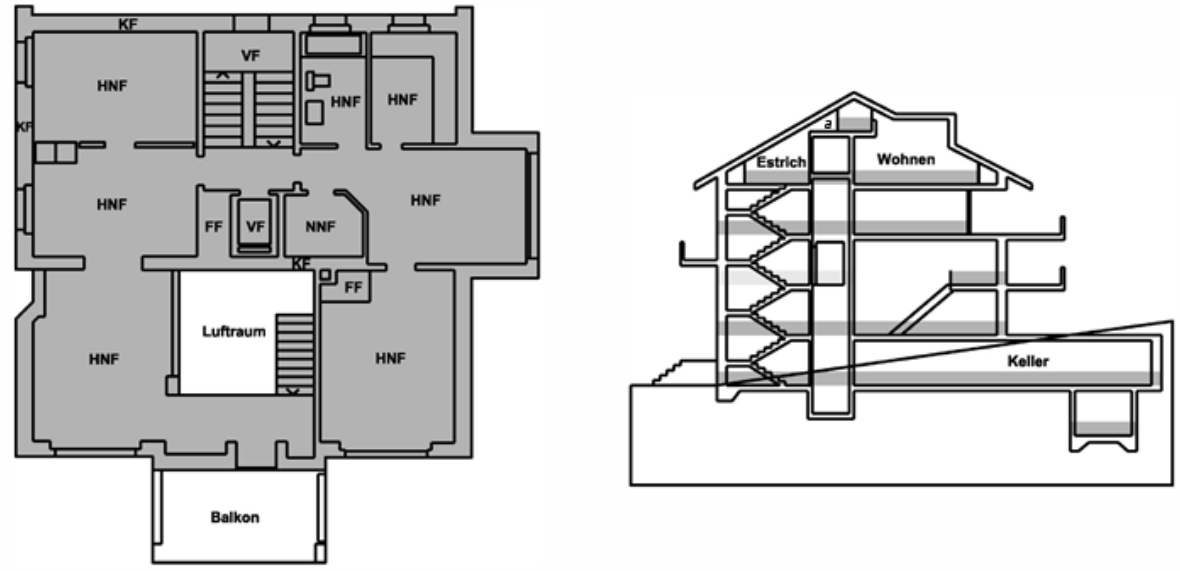
1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
2. Funktionsflächen (FF);
3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrrichträume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintierställe.

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

Grundriss

Schnitt

Anrechenbare Geschossfläche (aGF): a = 1.60 m



Figur 8.5 Anrechenbare Geschossfläche (aGF)

Definitionen aus der Norm SIA 416

Geschossfläche GF

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

Nettogeschossfläche NGF

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in
- Nutzfläche NF,
- Verkehrsfläche VF und
- Funktionsfläche FF.

Nutzfläche NF

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

Hauptnutzfläche HNF

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

Nebennutzfläche NNF

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

Verkehrsfläche VF

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

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht. Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie
- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und
- Tankräume.

Konstruktionsfläche KF

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

Grundstücksfläche GSF

Das betrachtete Grundstück kann umfassen
- eine einzelne Parzelle,
- mehrere Parzellen und
- Teile einer oder mehrerer Parzellen

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

Umgebungsfläche UF

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

Die Umgebungsfläche gliedert sich in
- Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und
- Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF.