



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Urmein**

# Baugesetz

## Beschwerdeauflage

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 23. Januar 2023

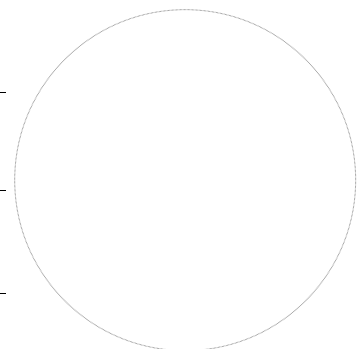
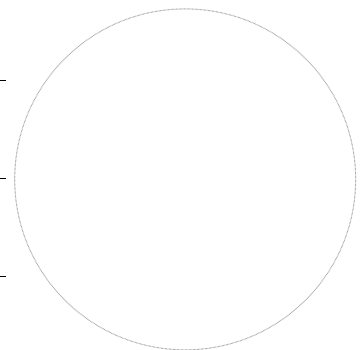
Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindeganzlistin:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:





# Inhalt

<b>Präambel</b>		<b>6</b>
<b>I Allgemeines</b>		<b>6</b>
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
Überkommunale Zusammenarbeit	Art. 2	6
<b>II Behördenorganisation</b>		<b>6</b>
Baubehörde	Art. 3	6
Fachberatung	Art. 4	7
<b>III Räumliche Leitbilder</b>		<b>7</b>
Kommunales räumliches Leitbild	Art. 5	7
<b>IV Grundordnung</b>		<b>7</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>7</b>
Zuständigkeit	Art. 6	7
<b>2. Baulandmobilisierung</b>		<b>7</b>
Grundsatz	Art. 7	7
Massgebende Vorschriften	Art. 8	8
Ergänzende kommunale Vorschriften	Art. 9	8
Kommunale Massnahmen zur Durchsetzung des ZWG	Art. 10	8
Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen	Art. 11	10
<b>3. Mehrwertabgabe</b>		<b>10</b>
Massgebende Vorschriften	Art. 12	10
Höhe der Abgabe	Art. 13	11
<b>4. Zonenplan</b>		<b>11</b>
<b>A. Allgemeines</b>		<b>11</b>
Festlegungen	Art. 14	11
<b>B. Bauzonen</b>		<b>12</b>
a) Regelbauweise		12
Grundsatz	Art. 15	12
Hofstattrecht	Art. 16	12
Zonenschema	Art. 17	14
Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	Art. 18	15
Ausnützungsziffer (8)	Art. 19	15
Abgrabungen und Aufschüttungen	Art. 20	16
Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Art. 21	16
Gebäudelänge	Art. 22	16
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 23	16
Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 24	17
b) Zonenvorschriften		18
Dorfzone	Art. 25	18
Wohnzone	Art. 26	18
Wohnzone für Einheimische	Art. 27	18

Ferienhauszone Aclas Heinzenberg	Art. 28	19
Tourismuszone	Art. 29	20
Zone für Kleinbauten und Gärten	Art. 30	20
<b>C. Schutzzonen</b>		<b>20</b>
Wildruhezone	Art. 31	20
Trockenstandortzone	Art. 32	21
<b>D. Weitere Zonen</b>		<b>21</b>
Erholungszone	Art. 33	21
Wintersportzone	Art. 34	21
<b>5. Genereller Gestaltungsplan</b>		<b>22</b>
<b>A. Allgemeines</b>		<b>22</b>
Festlegungen	Art. 35	22
<b>B. Gestaltungsobjekte</b>		<b>23</b>
Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 36	23
Baulinien für die bauliche Gestaltung	Art. 37	23
Hochbauverbot	Art. 38	23
<b>6. Genereller Erschliessungsplan</b>		<b>24</b>
<b>A. Allgemeines</b>		<b>24</b>
Festlegungen	Art. 39	24
<b>B. Erschliessungsanlagen</b>		<b>24</b>
Allgemeines	Art. 40	24
Erschliessungsstrassen	Art. 41	25
Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 42	25
Fuss- und Veloverkehrswege	Art. 43	25
Öffentliche Parkieranlagen	Art. 44	25
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 45	26
Sport- und Freizeitanlagen	Art. 46	26
<b>7. Folgeplanungen</b>		<b>26</b>
Folgeplanung	Art. 47	26
<b>V Kommunale Bauvorschriften</b>		<b>27</b>
<b>1. Formelles Baurecht</b>		<b>27</b>
Anzeigepflicht	Art. 48	27
Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	Art. 49	27
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 50	27
Baugesuch	Art. 51	28
Revers	Art. 52	30
<b>2. Sicherheit und Gesundheit</b>		<b>30</b>
Wohnhygiene	Art. 53	30
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 54	31
<b>3. Gestaltung</b>		<b>31</b>
Dächer und Dachaufbauten	Art. 55	31
Solaranlagen	Art. 56	32

Einfriedungen und Pflanzen	Art. 57	32
Reklame und Hinweistafeln	Art. 58	32
Mobilfunkanlagen	Art. 59	33
Lagerung von Siloballen	Art. 60	33
<b>4. Verkehr</b>		<b>34</b>
Verkehrssicherheit	Art. 61	34
Zu- und Ausfahrten	Art. 62	34
Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder	Art. 63	34
Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	Art. 64	35
<b>5. Versorgung und Entsorgung</b>		<b>35</b>
Werkleitungen	Art. 65	35
Abwässer	Art. 66	36
Kompostieranlagen	Art. 67	36
<b>6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		<b>36</b>
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 68	36
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 69	36
Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Art. 70	36
Zeltlager und einzelne Stellplätze	Art. 71	37
<b>VI Erschliessungsordnung</b>		<b>37</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>37</b>
Erschliessungsgesetzgebung	Art. 72	37
<b>2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		<b>38</b>
<b>Öffentliche Erschliessungsanlagen</b>		<b>38</b>
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 73	38
Schneeräumung	Art. 74	38
<b>Private Erschliessungsanlagen</b>		<b>39</b>
Allgemeines	Art. 75	39
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 76	39
Übernahme durch die Gemeinde	Art. 77	39
<b>VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>		<b>40</b>
Vollzug	Art. 78	40
Baubewilligungsgebühren	Art. 79	40
Rechtsmittel	Art. 80	40
Inkrafttreten	Art. 81	40



## Präambel

Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich grundsätzlich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn des Gesetzes nicht etwas anderes ergibt.

## I Allgemeines

### Geltungsbereich und Zweck Art. 1

---

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

### Überkommunale Zusammenarbeit Art. 2

---

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des Bauwesens wie Bauberatung, Baukontrolle usw. einer anderen Gemeinde übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der mit den Aufgaben betrauten anderen Gemeinde geregelt.

## II Behördenorganisation

### Baubehörde Art. 3

---

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.
- 2 Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.

Fachberatung

---

Art. 4

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

### III Räumliche Leitbilder

Kommunales räumliches Leitbild

---

Art. 5

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

### IV Grundordnung

#### 1. Allgemeines

Zuständigkeit

---

Art. 6

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

#### 2. Baulandmobilisierung

Grundsatz

---

Art. 7

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



---

Massgebende Vorschriften

Art. 8

- 1 Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:
  - Massnahmen im Allgemeinen Art. 19a KRG
  - Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen Art. 19b KRG
  - Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen:
    - Bauverpflichtung Art. 19c KRG
    - Kaufrecht der Gemeinde Art. 19d KRG
    - Entlassung aus der Bauzone Art. 19e KRG
    - Weitere Massnahmen Art. 19f KRG
  - Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen Art. 19g KRG
  - Befristete Einzonung Art. 19h KRG
  - Ergänzende kommunale Vorschriften Art. 9 BauG
  - Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen Art. 11 BauG
  - Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch Art. 19w KRG

---

Ergänzende kommunale Vorschriften

Art. 9

- 1 Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt acht Jahre seit Rechtskraft der Planung.
- 2 Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt drei bzw. acht Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

---

Kommunale Massnahmen zur Durchsetzung des ZWG

Art. 10

- 1 Die Gemeinde führt ein qualifiziertes Wohnungsinventar (Art. 4. Abs. 3 ZWG). Die Nutzungsbeschränkungen der einzelnen Wohneinheiten werden im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) erfasst.
- 2 Die Einwohnerkontrolle ist verpflichtet, der Baubehörde einen Zu- und Wegzug einer Person aus bzw. in eine Wohnung mit Nutzungsbeschränkung unverzüglich zu melden.
- 3 Wird eine Wohnung mit einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG nicht rechtmässig genutzt, so kann die Baubehörde insbesondere folgende Massnahmen unter Einhaltung des Verfahrens nach Art. 17 ZWG anordnen:

- a. Nachträgliche Verfügung einer Nutzungsbeschränkung, wenn die effektiv realisierte Erweiterung einer altrechtlichen Wohnungen das Mass nach Art. 11 Abs. 3 ZWG übersteigt (vgl. Art. 11 Abs. 4 ZWG);
  - b. Nachträgliche Verfügung einer Erstwohnpflicht, wenn eine touristisch bewirtschaftete Wohnung nicht entsprechend der Nutzungsbeschränkung (vgl. Art. 7 Abs. 2 und Art. 8 ZWG) verwendet wird;
  - c. Zwangsvermietung oder Zwangsverwendung durch die Gemeinde im Sinne der Nutzungsbeschränkung;
  - d. Nutzung der Wohnung für öffentliche Zwecke der Gemeinde;
  - e. Einziehung von Gewinnen, welche aufgrund widerrechtlicher Nutzung der Wohnung erzielt worden sind;
  - f. Anordnung eines Benützungsverbots mit Siegelung bis zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes durch den Grundeigentümer;
  - g. Zwangsverkauf oder Enteignung der Wohnung nach vorgängiger Anordnung einer milderer Massnahme, welche während mindestens zwei Jahren wirkungslos blieb (z.B. Benützungsverbot). Die Enteignung der Wohnung richtet sich nach Art. 97 Abs. 4 KRG.
- 4 Der Gemeinde steht ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung zu, welches ohne vorgängige Anordnung von milderer Massnahmen ausgeübt werden kann, wenn (kumulativ):
- a. eine widerrechtliche Nutzung im Sinne von Art. 17 ZWG rechtskräftig festgestellt worden ist;
  - b. Die Ausübung des Kaufrechts vorgängig angedroht und eine ange-setzte, angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unbenutzt verstrichen ist.
  - c. die widerrechtliche Nutzung der Wohnung spätestens innert zehn Jahren nach Rechtskraft der unter der Geltung der Zweitwohnungsbestimmungen des Bundes erteilten Baubewilligung rechtskräftig festgestellt worden ist;
  - d. die Ausübung des Kaufrechts spätestens innert zwei Jahren nach rechtskräftiger Feststellung der widerrechtlichen Nutzung verfügt wird.

---

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

Art. 11

- 1 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 17 BauG) zu vereiteln oder zu erschweren.
- 2 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen bedürfen der Zustimmung des Gemeindevorstandes, wenn sie nach dem rechtskräftigen Abschluss eines Landumlegungsverfahrens oder eines anderen Verfahrens, mit welchem die Grundstücksordnung neu geregelt worden ist, vorgenommen werden.

### 3. Mehrwertabgabe

---

Massgebende Vorschriften

Art. 12

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den folgenden Vorschriften:
  - Abgabepflicht Art. 19i KRG
  - Abgabetatbestände Art. 19j KRG
  - Entstehung und Bemessung der Mehrwertabgabe, Kosten des Gutachtens Art. 19k KRG
  - Höhe der Abgabe Art. 19l KRG
  - Veranlagung, Teuerung Art. 19m KRG
  - Fälligkeit der Abgabe Art. 19n KRG
  - Bezug der fälligen Abgabe Art. 19o KRG
  - Zuweisung der Erträge Art. 19p KRG
  - Verwendungszweck des kantonalen Fonds Art. 19q KRG
  - Entschädigung von Planungsnachteilen: Art. 19r KRG
    - Materielle Enteignung Art. 19s KRG
    - Vergütung von Erschliessungsaufwendungen Art. 19t KRG
    - Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen Art. 19u KRG
  - Finanzierungsansprüche der Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds Art. 19v KRG
  - Ergänzende kommunale Vorschriften:
    - Höhe der Abgabe Art. 13 BauG
  - Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch Art. 19w KRG

Höhe der Abgabe

Art. 13

- 1 Die Höhe der Abgabe beträgt:
  - a. bei Einzonungen 30% des Mehrwerts;
  - b. bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts.

## 4. Zonenplan

### A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 14

- 1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:
  - a. Bauzonen
    - Dorfzone Art. 25 BauG
    - Wohnzone Art. 26 BauG
    - Wohnzone für Einheimische Art. 27 BauG
    - Ferienhauszone Aclas Heinzenberg Art. 28 BauG
    - Tourismuszone Art. 29 BauG
    - Zone für Kleinbauten und Gärten Art. 30 BauG
    - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 28 KRG
  - b. Schutzzonen
    - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
    - Gewässerraumzone Art. 37a KRG
    - Wildruhezone Art. 31 BauG
    - Trockenstandortszone Art. 32 BauG
  - c. Weitere Zonen
    - Erholungszone Art. 33 BauG
    - Wintersportzone Art. 39 KRG/Art. 34 BauG
    - Gefahrenzone 1 Art. 38 KRG
    - Gefahrenzone 2 Art. 38 KRG
    - Zone übriges Gemeindegebiet Art. 41 KRG
  - d. Folgeplanungen
    - Arealplanpflicht Art. 46 KRG
    - Quartierplanpflicht Art. 51 KRG
  - e. Weitere Festlegungen
    - Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG

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

## B. Bauzonen

### a) Regelbauweise

#### Grundsatz

Art. 15

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

#### Hofstattrecht

Art. 16

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt

zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Dem Abbruchgesuch sind Aufnahmepläne des Bestands beizulegen. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

- 3 Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Vorschriften über den vorbeugenden Brandschutz, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.
- 5 Bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen bleiben die Abstandsvorschriften gemäss Art. 45 und Art. 46 des kantonalen Strassengesetzes vorbehalten.

1 In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

	Zone	Zonenkürzel	AZ (max.)	Gesamthöhe (m) <sup>1)</sup>	Fassadenhöhe (m) <sup>1)</sup>	Gebäuelänge (m) <sup>2)</sup>	Grenzabstand (m) <sup>3)</sup>	Dachneigung (Grad)	ES <sup>4)</sup>
Art. 25	Dorfzone	D		13.10 + z	9.60 + z	20.00	2.50		III
Art. 26	Wohnzone 2	W2	0.5	10.00 + z	7.00 + z	15.00	2.50	18 - 24	II
Art. 26	Wohnzone 3	W3	0.6	13.10 + z	9.60 + z	20.00	2.50	18 - 21	II
Art. 27	Wohnzone für Einheimische Baltermains	WEB	0.4	9.50 + z	7.00 + z	14.00	5.00 / 3.00 (gross / klein)	18 - 24	II
Art. 27	Wohnzone für Einheimische Mühli	WEM	0.5	9.50 + z	7.00 + z	14.00	2.50	18 - 24	II
Art. 28	Ferienhauszone Aclas Heinzenberg	FA	0.4	9.00 + z	7.00 + z	12.00	5.00 / 3.00 (gross / klein)	18 - 24	II
Art. 29	Tourismuszone	TZ	0.8	Gemäss Arealplan			2.50	Gemäss Arealplan	III
Art. 30	Zone für Kleinbauten und Gärten	ZKG			3.00	Art. 30	2.50		

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

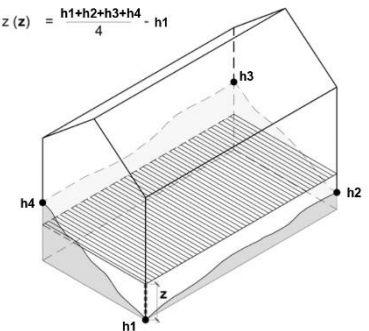
$$z = \frac{(h1+h2+h3+h4)}{4} - h1 \quad (h1 = \text{geringste Meereshöhe})$$

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

**z maximal = 3 m**

- 2) Die Länge und Breite von Anbauten (2.3) wird im Sinne von Art. 24 Abs. 1 lit. b nicht angerechnet  
 3) Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.  
 4) Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan.

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



---

Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Art. 18

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

---

Ausnützungsziffer (8)

Art. 19

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



---

### Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 20

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen dürfen im Mittel maximal 1.0 m unter der Fassadenlinie (3.2) liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens an 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie (3.3) vorgenommen werden.
- 3 Aus gestalterischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann die Baubehörde topographisch bedingte Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen, die die zulässigen Masse überschreiten.

---

### Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Art. 21

- 1 Die Gesamthöhe (5.1) und die Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Bei Abgrabungen gilt das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain (1.1).
- 2 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

---

### Gebäudelänge

Art. 22

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge um insgesamt 4 m überschritten werden.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei. Die Zufahrten und Zugänge zu unterirdischen Bauten dürfen maximal auf einer Breite von 6 m vom neugestalteten Terrain zugänglich gemacht werden.

---

### Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 23

- 1 Die Grenzabstände (7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) sowie Unterschreitungen und Vorbehalte gemäss KRG.

- 2 Wo im Zonenschema grosse und kleine Grenzabstände festgelegt werden, ist der grosse Grenzabstand an der Süd- oder der Talfassade, die kleinen Grenzabstände von den übrigen Fassaden einzuhalten.
- 3 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.1, 7.2) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 4 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 2.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Der Gemeindevorstand kann Ausnahmen gewähren oder ein höheres Mass anordnen, wenn die bestehenden Baufluchten oder die Verkehrssicherheit es gestatten oder erfordern.
- 5 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer einen minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 6 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5) die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.
- 7 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt und für jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain überragen, sowie für Klein- und Anbauten (2.2, 2.3) gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften. Bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen bleiben die Abstandsvorschriften gemäss Art. 45 und Art. 46 des kantonalen Strassengesetzes vorbehalten.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 24

- 1 Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:
  - a. Kleinbauten (5.1)
    - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 5 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche (8.4): 25 m<sup>2</sup>
  - b. Anbauten (2.3)
    - maximal zulässige Gesamthöhe: 5 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 25 m<sup>2</sup>
  - c. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
    - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m
    - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3 je Stockwerk

- d. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
  - maximal zulässige Höhe (Überschreitung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion): 0.5 m; nachweislich unumgängliche, technisch bedingte Mehrhöhen bleiben vorbehalten
- e. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten (5.2)
  - minimal notwendiger Versatz: 1 m
- f. Dachaufbauten
  - maximale zulässige Höhe (über der Dachfläche): 50 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (5.1), sofern sie nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen

## **b) Zonenvorschriften**

### Dorfzone

Art. 25

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Gestaltungsberatung bei.

### Wohnzone

Art. 26

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

### Wohnzone für Einheimische

Art. 27

- 1 In der Wohnzone für Einheimische dürfen nur Wohnbauten für ortsansässige Personen erstellt werden, welche in der Gemeinde Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben. Weiter sind Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.

- 2 Baubescheide in der Wohnzone für Einheimische werden mit den entsprechenden Auflagen bezüglich der eingeschränkten Nutzung der Liegenschaft erlassen. Die Baubehörde lässt diese auf Kosten des Bauherrn als dauernde öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken.
- 3 Wird eine Baute oder Anlage in der Wohnzone für Einheimische durch Wegzug, gesundheitliche Gründe oder Tod des Eigentümers frei, darf sie nur an Ortsansässige vermietet werden. Dies gilt auch für eine unentgeltliche Überlassung zum Gebrauch.
- 4 Urmein möchte sich sein ursprüngliches Ortsbild erhalten. Folgende Vorgaben sind für Bauten in der Wohnzone für Einheimische einzuhalten:
  - Bauten und Anlagen sind landschaftlich und architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.
  - Bauvorhaben, welche den Anforderungen an die gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind zu überarbeiten. Im Zweifelsfall ist ein Bauberater beizuziehen.
  - Es dürfen keine durchgehenden Hecken gepflanzt werden.
  - Der natürliche Terrainverlauf ist beizubehalten. Massive Aufschüttungen und Abgrabungen sind untersagt.

#### Ferienhauszone Aclas Heinzenberg

Art. 28

- 1 Die Ferienhauszone Aclas Heinzenberg ist für die Errichtung einer Feriensiedlung mit bewirtschafteten Zweitwohnungen im Maiensäss-Stil bestimmt.
- 2 Neben der Wohnnutzung sind betrieblich notwendige Bauten und Anlagen wie Rezeption, Personalräume, Putzräume, Verpflegungs- und Verkaufsstätten, Parkieranlagen etc. zulässig.
- 3 Die Wohnungen sind auf Dauer über eine kommerzielle Vertriebsorganisation, ein Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder einer anderen geeigneten Einrichtung einer gewerbsmässigen touristischen Nutzung zuzuführen.
- 4 Zugelassen ist eine im Voraus vertraglich festgelegte minimale Eigennutzung durch den Eigentümer der Zweitwohnung von maximal sechs Wochen pro Jahr, wovon maximal drei Wochen in der Hochsaison liegen dürfen.
- 5 Für die Sicherung der vorgeschriebenen Nutzung sind der Baubehörde bis zum Nutzungsbeginn und später bei jeder Handänderung die entsprechenden Verträge mit den erwähnten Organisationen vorzulegen und von dieser genehmigen zu lassen.

- 6 Die Umwandlung der in der Zone zulässigen Wohnungen in nicht bewirtschaftete Zweitwohnungen ist nicht zulässig.

---

Tourismuszone

Art. 29

- 1 Die Zone für Tourismusnutzung ist für touristische Bauten wie Hotels, gewerbliche Betriebe, touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b. des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) sowie für Infrastrukturen von touristischen Transportanlagen und Skiliften bestimmt.
- 2 Andere Wohnungen, insbesondere Wohnungen gemäss Art. 8 ZWG, sind nicht zulässig.
- 3 Mit den touristischen Bauten in Zusammenhang stehende Nutzungen wie Ladenlokale und Freizeiteinrichtungen sind in untergeordnetem Mass zulässig.

---

Zone für Kleinbauten und Gärten

Art. 30

- 1 Die Zone für Kleinbauten (2.2) und Gärten ist für das Errichten von Gartenanlagen bestimmt. Die Erstellung von Bauten und Anlagen der Aussenraumnutzung wie Sitz- und Spielplätze, Geräteschuppen oder Gartenlauben sind zulässig, soweit sie dem Zweck der Zone nicht entgegenstehen. Offene Autoabstellplätze, Garagen bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und Zufahrten sind zulässig. Unterirdische Bauten (2.4) sind nicht zulässig.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

## C. Schutzzonen

---

Wildruhezone

Art. 31

- 1 Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
- 1 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter grundsätzlich nicht gestattet. Die in der Wildruhezone gelegenen Gebiete dürfen in der Zeit vom 20. Dezember bis 31. März abseits markierter Strassen oder Wege weder betreten noch befahren werden. Auf Antrag der Wildhut kann der Gemeindevorstand Ausnahmen genehmigen und die Verbotszeiten verlängern oder verkürzen. Verstösse werden nach den Strafbestimmungen des kantonalen Rechts geahndet.

- 2 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 3 Die Wildruhezonen werden nach den Richtlinien der Fachstelle für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu dulden.

#### Trockenstandortzone

Art. 32

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

### D. Weitere Zonen

#### Erholungszone

Art. 33

- 1 Diese Zone umfasst Flächen, die der Erholung und der Freizeitgestaltung dienen. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie sich gut in das Landschaftsbild einfügen, der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und dem Zonenzweck entsprechen. Terrainveränderungen die der zonengemässen Nutzung dienen, sind gestattet.

#### Wintersportzone

Art. 34

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist zulässig. Weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder die Ausführung von Terrainanpassungen können bewilligt werden. Für grössere neue Bauten und Anlagen werden

nutzungsplanerische Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan vorausgesetzt.

- 2 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 3 Wo sich Naturschutzzone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen (minimale Schneehöhe 30 cm).
- 4 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden durch die vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen behoben oder entschädigt.
- 5 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.

## 5. Genereller Gestaltungsplan

### A. Allgemeines

#### Festlegungen

Art. 35

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:
  - a. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
    - Baubereich (7.4)
  - b. Gestaltungsobjekte
    - Geschützte Bauten Art. 36 BauG
    - Erhaltenswerte Bauten Art. 36 BauG
    - Baulinien (7.3) für die bauliche Gestaltung Art. 55 KRG / Art. 37 BauG
    - Hochbauverbot Art. 38 BauG

## B. Gestaltungsobjekte

### Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 36

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 2 Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden.
- 3 Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind
  - a. Bauvorhaben gemäss Absatz 1 durch die Denkmalpflege sowie
  - b. alle übrigen Bauvorhaben durch die kommunale Gestaltungsberatung zu begleiten.
- 4 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Die Baubehörde kann ein Gebäudeinventar sowie den Einbezug der Energieberatung bei der Bauprojektierung verlangen.
- 5 Die Kosten aus den erforderlichen Beratungstätigkeiten sind Teil der kostendeckenden Baubewilligungsgebühr.

### Baulinien für die bauliche Gestaltung

Art. 37

- 1 Baulinien des Typs A gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig.
- 2 Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen. Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt worden sind (Art. 17 Abs. 2 StrG).

### Hochbauverbot

Art. 38

- 1 Die im generellen Gestaltungsplan mit einem Hochbauverbot belegten Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut werden. Sie dürfen jedoch in die Berechnung einer allfälligen Ausnützungsziffer einbezogen werden. Kleinere Nebenbauten,



die der Pflege und Nutzung dieser Teilflächen dienen und keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, können zugelassen werden.

## 6. Genereller Erschliessungsplan

### A. Allgemeines

#### Festlegungen

Art. 39

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
  - a. Erschliessungsanlagen

– Erschliessungsstrassen	Art. 41 BauG
– Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 42 BauG
– Fuss- und Veloverkehrswege	Art. 43 BauG
– Öffentliche Parkierungsanlagen	Art. 44 BauG
– Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 45 BauG
– Sport- und Freizeitanlagen	Art. 46 BauG
  - b. Weitere Festlegungen

– Baulinien (7.3)	Art. 55 KRG
-------------------	-------------
- 2 Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die einem spezialrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren unterliegen, werden im Generellen Erschliessungsplan als Hinweis erfasst.

### B. Erschliessungsanlagen

#### Allgemeines

Art. 40

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt die Baubehörde für den Land- oder Rechtserwerb.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- 4 Im Bereich von Kantonsstrassen bezeichnet der Generelle Erschliessungsplan Standorte für dauernde touristische Informationstafeln.

---

#### Erschliessungsstrassen

Art. 41

- 1 Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen.
- 2 Die Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

---

#### Land- und Forstwirtschaftswege

Art. 42

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
- 2 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

---

#### Fuss- und Veloverkehrswege

Art. 43

- 1 Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetzgebung des Bundes signalisiert.
- 2 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Fuss- und Veloverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können.
- 3 Für die Wege gilt Art. 97 KRG.

---

#### Öffentliche Parkieranlagen

Art. 44

- 1 Allfällige Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu beschliessenden Erlass festgelegt.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützuungsverordnung.

---

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 45

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

---

Sport- und Freizeitanlagen

Art. 46

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

## 7. Folgeplanungen

---

Folgeplanung

Art. 47

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

## V Kommunale Bauvorschriften

### 1. Formelles Baurecht

#### Anzeigepflicht

Art. 48

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

#### Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

Art. 49

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

#### Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 50

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihre Entscheide gemäss Art. 48 BauG innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche sowie die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.
- 2 Bei allen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft zudem über allfällig nötige Zusatzbewilligungsgesuche.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  - a. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  - b. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  - c. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
  - d. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
  - e. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde);
  - f. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416;
  - g. Flächenberechnungen gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung;
  - h. Flächenberechnungen der Abstellplätze;
  - i. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;

- j. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
- k. Angabe der geschätzten Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
- l. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
- m. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
- n. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes);
- o. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und erhaltenswerte Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
- p. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
- q. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten und Anlagen in der Gefahrenzone;
- r. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstandes gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
- s. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
- t. Angaben über Art, Qualität und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung für Bauabfälle der Fachstelle für Natur und Umwelt);
- u. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
- v. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen (Grundbuchauszug) sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke im Sinne von Art. 68 und Art. 70 BauG,

unter Beilage einschlägiger Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);

Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

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

---

Revers

Art. 52

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

## 2. Sicherheit und Gesundheit

---

Wohnhygiene

Art. 53

- 1 Alle Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie ihren Zweck in technischer und hygienischer Hinsicht genügen. Sie müssen den

zeitgemässen Anforderungen bezüglich Festigkeit, Energieverbrauch, Wärme-, Schall- und Feuerschutz genügen.

#### Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 54

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Fachstelle für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu verwerten oder zu entsorgen.

### 3. Gestaltung

#### Dächer und Dachaufbauten

Art. 55

- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Es sind nur Satteldächer und angelehnte Pultdächer gestattet und beiden Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen. Für An- und Nebenbauten kann die Baubehörde auch andere Dachformen zulassen.
- 3 Dachdurchbrüche und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen.
- 4 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.



---

Solaranlagen

Art. 56

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

---

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 57

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 3 Gegenüber dem Fahrbahnrand ist ein Abstand von mindestens 0.60 m einzuhalten.
- 4 Strassen sind jederzeit im Sinne von Art. 21 StrV von Pflanzen freizuhalten respektive es gelten an Kantonsstrassen die Abstandsvorschriften nach Art. 21 und Art. 22 StrV.
- 5 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Pflanzen beseitigen oder deren Beseitigung anordnen.
- 6 Für neu gepflanzte Bäume in der Bauzone gilt eine Höhenbeschränkung von 5 Metern. Der Wuchs über diese Höhenbeschränkung ist zu unterbinden. Bei Nichteinhaltung kann die Baubehörde die Beseitigung des betreffenden Baums anordnen.

---

Reklame und Hinweistafeln

Art. 58

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

## Mobilfunkanlagen

## Art. 59

- 1 Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen erfordert eine Standortevaluation durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Im Rahmen der Standortevaluation sind von der Gesuchstellerin insbesondere folgende öffentlichen Interessen und Anforderungen zu berücksichtigen:
  - a. Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes;
  - b. in Wohnzonen und Dorfzonen sind Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn keine Anlage in einer anderen Zone möglich ist;
  - c. eine Kombination mit bestehenden Anlagen ist zu prüfen.
- 3 Um die Anzahl der erforderlichen Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben. Die Gesuchstellerin hat darzulegen, wie das Bauvorhaben diese Zielvorgaben berücksichtigt und welche Anstrengungen sie diesbezüglich unternommen hat.
- 4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse der Standortevaluation gemäss Absatz 2 und 3 nachvollziehbar aufzuzeigen.
- 5 Sofern die bewilligten Antennenanlagen, etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechtlicher oder technischer Erkenntnisse, nicht mehr nutzbar sind und auch ihre Wiederverwendung zu einem anderen Zweck nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten des Baugesuchstellers oder des Betreibers unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu beseitigen. Die Baubehörde kann eine Frist zur Beseitigung setzen.

## Lagerung von Siloballen

## Art. 60

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

## 4. Verkehr

### Verkehrssicherheit

Art. 61

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.
- 4 Sämtliche Parkierungsflächen (Längs- und Senkrechtparkierung) haben einen Abstand von 0.6 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.
- 5 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

### Zu- und Ausfahrten

Art. 62

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite zum Fahrbahnrand aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 4.4 m Länge, ist der Vorplatz um die Mehrlänge zu vergrössern, sodass zwischen dem Fahrzeug und dem Fahrbahnrand stets ein Abstand von 0.6 m gewährleistet ist.
- 2 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

### Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder

Art. 63

- 1 Bei neuen Bauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.

- 2 Grundsätzlich ist bei Wohngebäuden 1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro Wohnung bis 80 m<sup>2</sup> Geschossfläche, darüber 2 Plätze, bereitzustellen.
- 3 Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtplätze gemäss den Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen). Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 Tangiert die Realisierung von Abstellplätzen wertvolle Baumbestände und Gärten oder für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen ist zur Sicherstellung einer ortsbaulich guten Einpassung die kommunale Gestaltungsberatung beizuziehen.

#### 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, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Pflichtplatz Fr 10'000.-.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden. Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen Motorfahrzeug-Abstellplatz.

## **5. Versorgung und Entsorgung**

#### Werkleitungen

Art. 65

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

---

Abwässer 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.
- 2 Einzelheiten bestimmt die Gesetzgebung über die Abwasserbehandlung.

---

Kompostieranlagen Art. 67

---

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

## 6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

---

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums Art. 68

---

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.

---

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke Art. 69

---

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

---

Nutzung von fremdem 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 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 kommunale 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.

---

#### Zeltlager und einzelne Stellplätze

Art. 71

- 1 Zeitlich befristete Zeltlager und einzelne Stellplätze, die keine baulichen Massnahmen erfordern, können vom Gemeindevorstand bewilligt werden.

## VI Erschliessungsordnung

### 1. Allgemeines

---

#### Erschliessungsgesetzgebung

Art. 72

- 1 Die kommunale Erschliessungsgesetzgebung regelt die Benützung und den Unterhalt der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, oder Dritten übertragen sind. Das Erschliessungsgesetz legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die kommunale Erschliessungsgesetzgebung regelt ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmt das Erschliessungsgesetz den Kreis der Gebührenpflichtigen, die

Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

- 3 Die Gemeinde erhebt für den direkten oder indirekten Anschluss an die öffentlichen Werkanlagen gemäss der Erschliessungsgesetzgebung Anschlussgebühren, die den Gesamtaufwand der Gemeinde für die betreffenden Anlagen decken sollen. Für die Benützung der öffentlichen Werkanlagen erhebt die Gemeinde periodische Benützungsgebühren.
- 4 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsgesetzgebung sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsgesetzgebung ist die Gemeindeversammlung.
- 5 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

## **2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**

### **Öffentliche Erschliessungsanlagen**

#### Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 73

- 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. 74

- 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 unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

## Private Erschliessungsanlagen

### Allgemeines

Art. 75

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

### Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 76

- 1 Eigentümerinnen und 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.

### Übernahme durch die Gemeinde

Art. 77

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

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

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



## VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen

### Vollzug

Art. 78

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

### Baubewilligungsgebühren

Art. 79

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr von maximal 4 Promille der geschätzten Baukosten, mindestens Fr. 50.–, höchstens Fr. 20'000.–.
- 2 Weitere Verrichtungen bemessen sich nach Aufwand.
- 3 Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
- 4 Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung kann die Gemeinde in einer Gebührenverordnung regeln.

### Rechtsmittel

Art. 80

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Baubehörde oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

### Inkrafttreten

Art. 81

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 27. Juni 1989, als aufgehoben.



## Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen

A: IVHB      B: KRVO (Seite 22)      C: SIA 416 (Seite 23)

### A IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

#### 1. TERRAIN

##### 1.1 Massgebendes Terrain

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

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

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

#### 2. GEBÄUDE

##### 2.1 Gebäude

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

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

##### 2.2 Kleinbauten

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

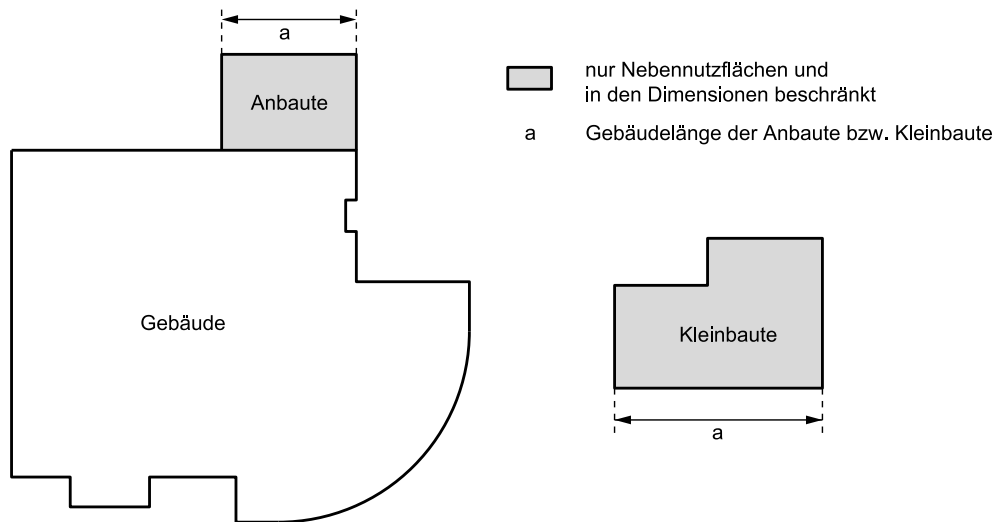
Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässige Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

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

##### 2.3 Anbauten

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

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.



Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten

## 2.4 Unterirdische Bauten

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

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

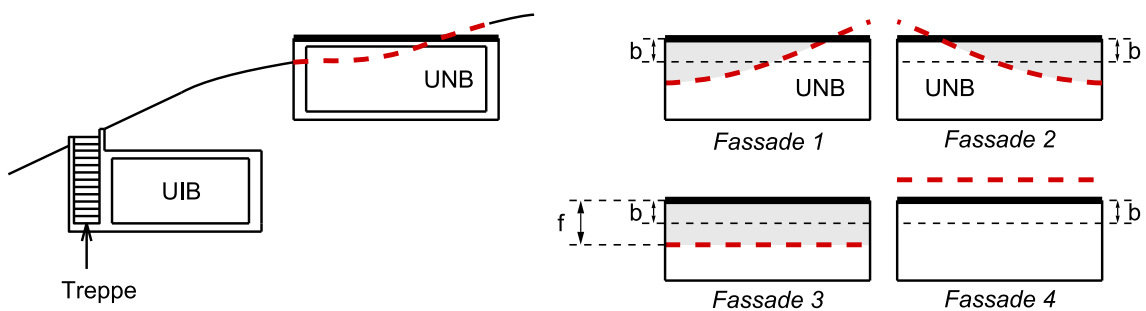
## 2.5 Unterniveaubauten

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

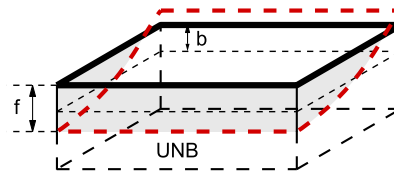
Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnittsmass.

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

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



- - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen der UNB
- Anteil über der Fassadenlinie



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

### 3. GEBÄUDETEILE

#### 3.1 Fassadenflucht

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

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

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

#### 3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

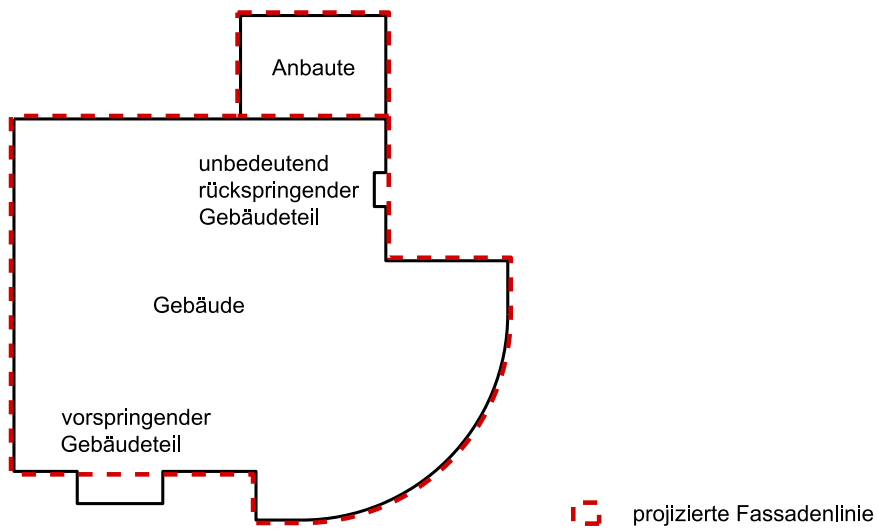
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

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

#### 3.3 Projizierte Fassadenlinie

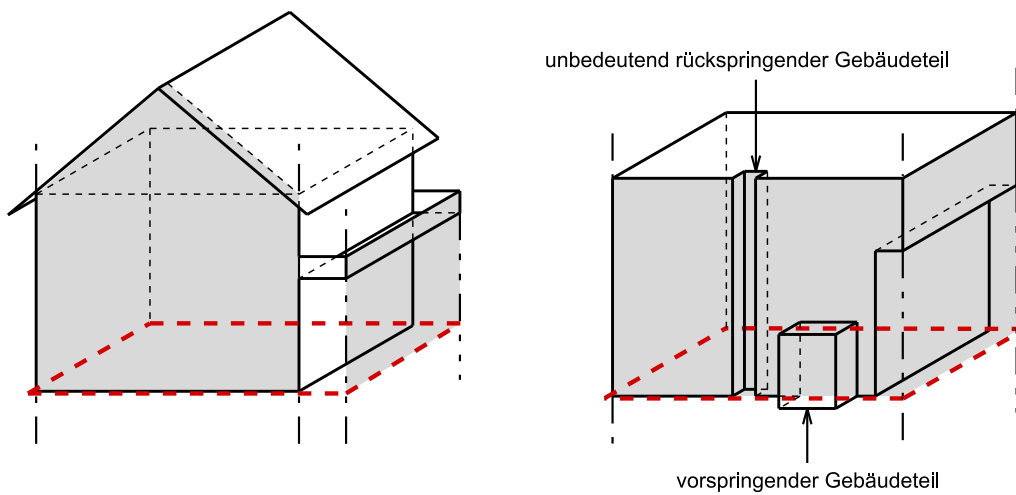
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

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

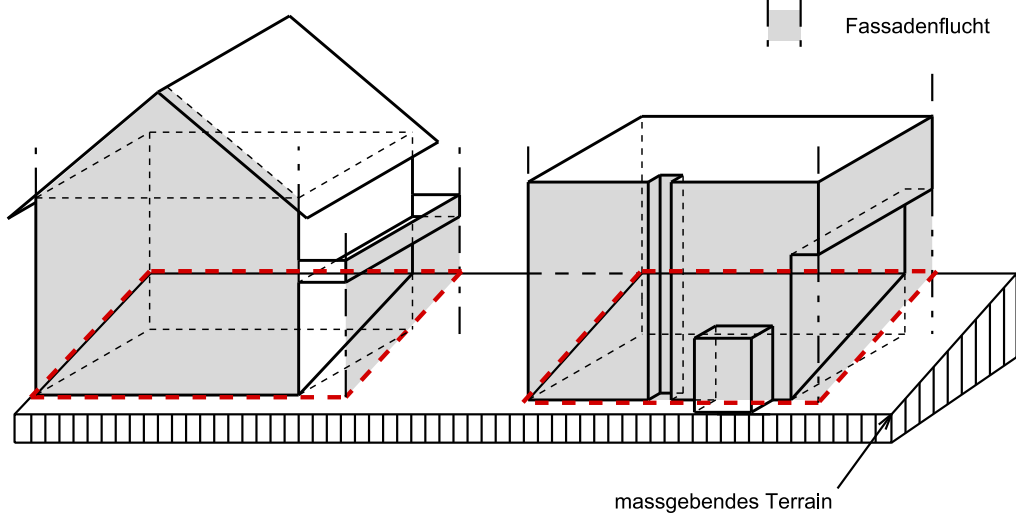


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



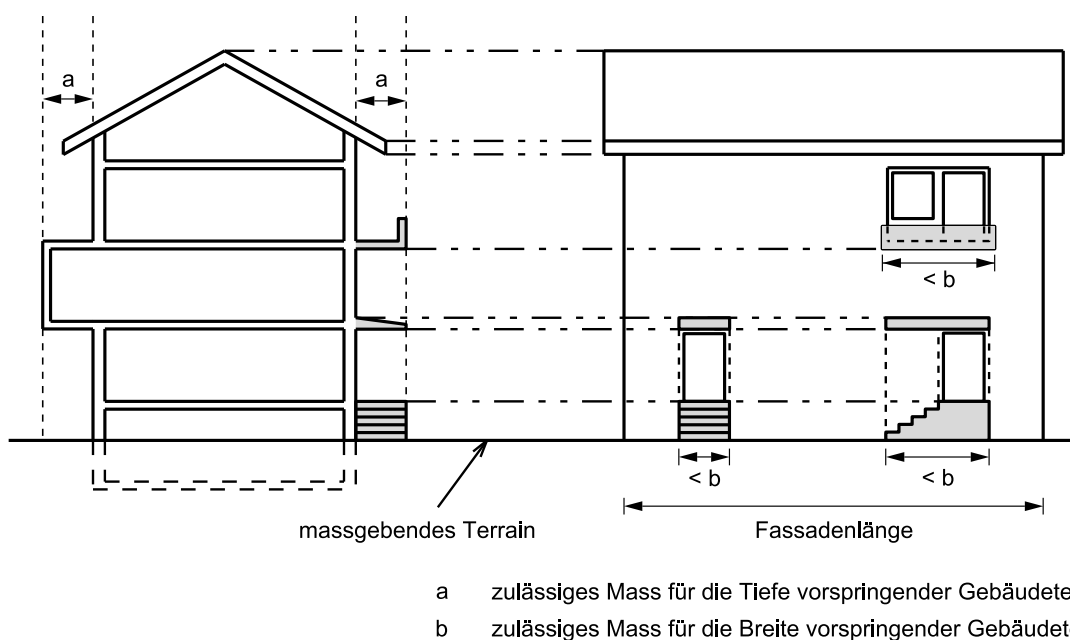
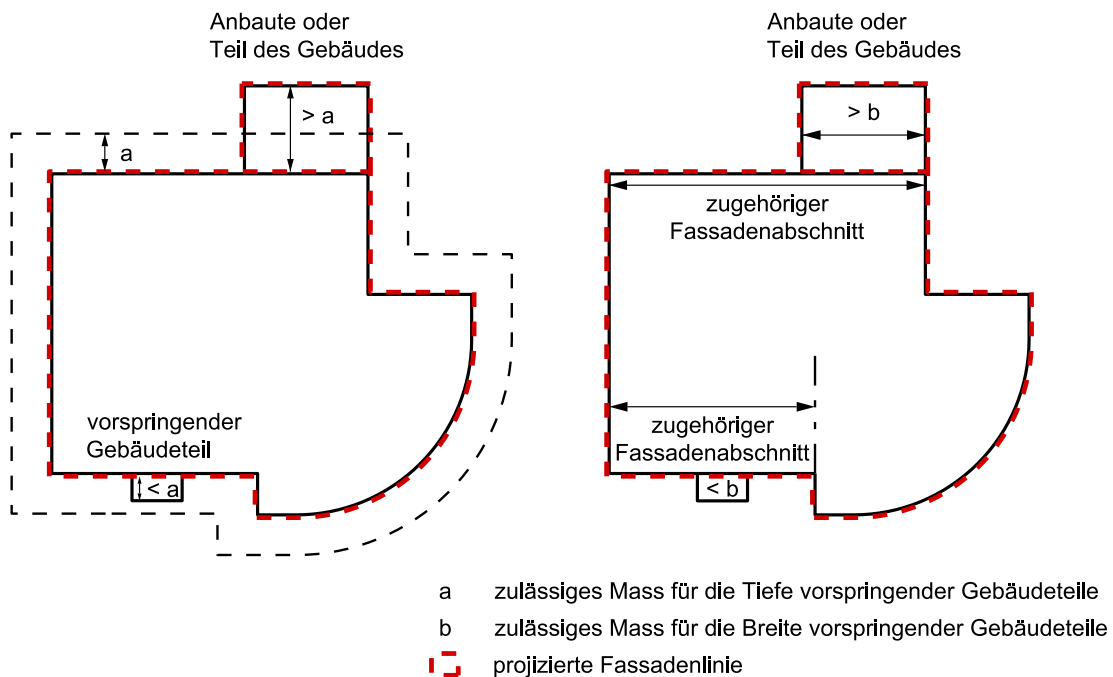
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

### 3.4 Vorspringende Gebäudeteile

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

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone.

Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).



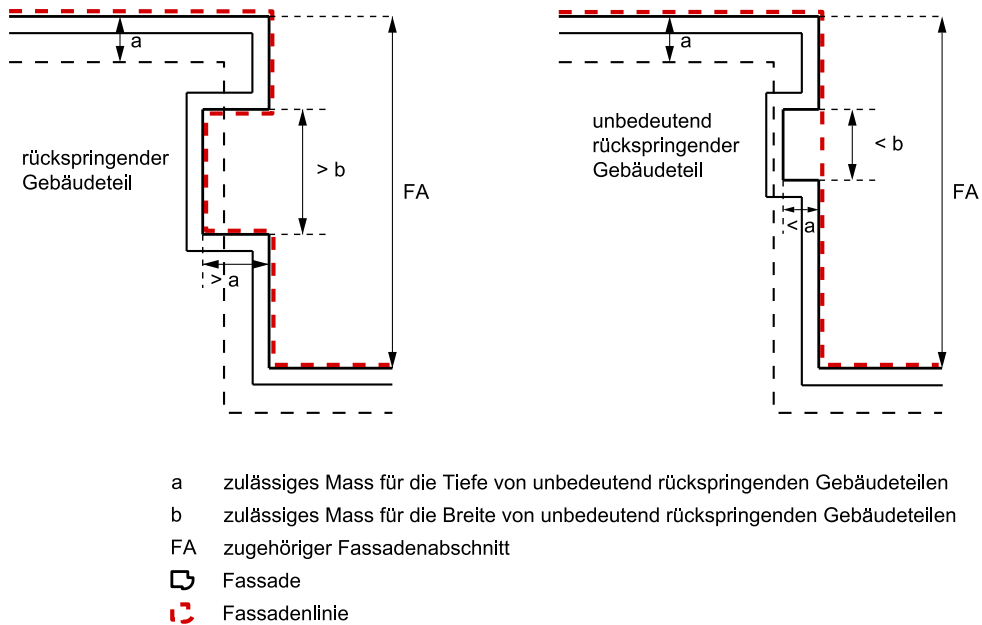
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

### 3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge.

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



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile



## 4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

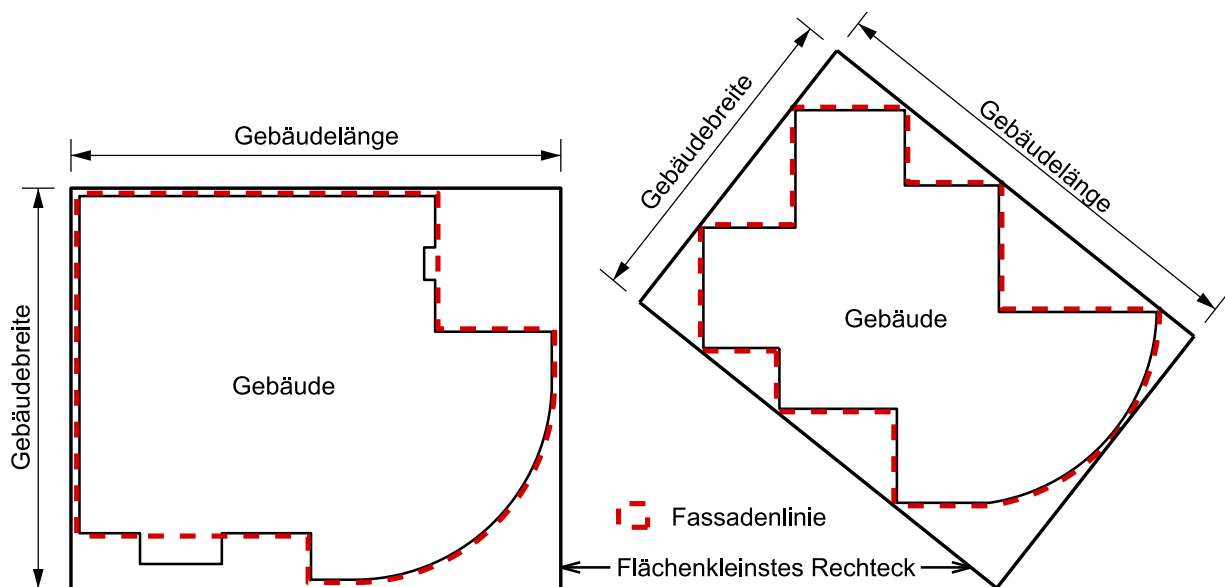
### 4.1 Gebäudelänge

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

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

### 4.2 Gebäudebreite

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



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

## 5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

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

### 5.1 Gesamthöhe

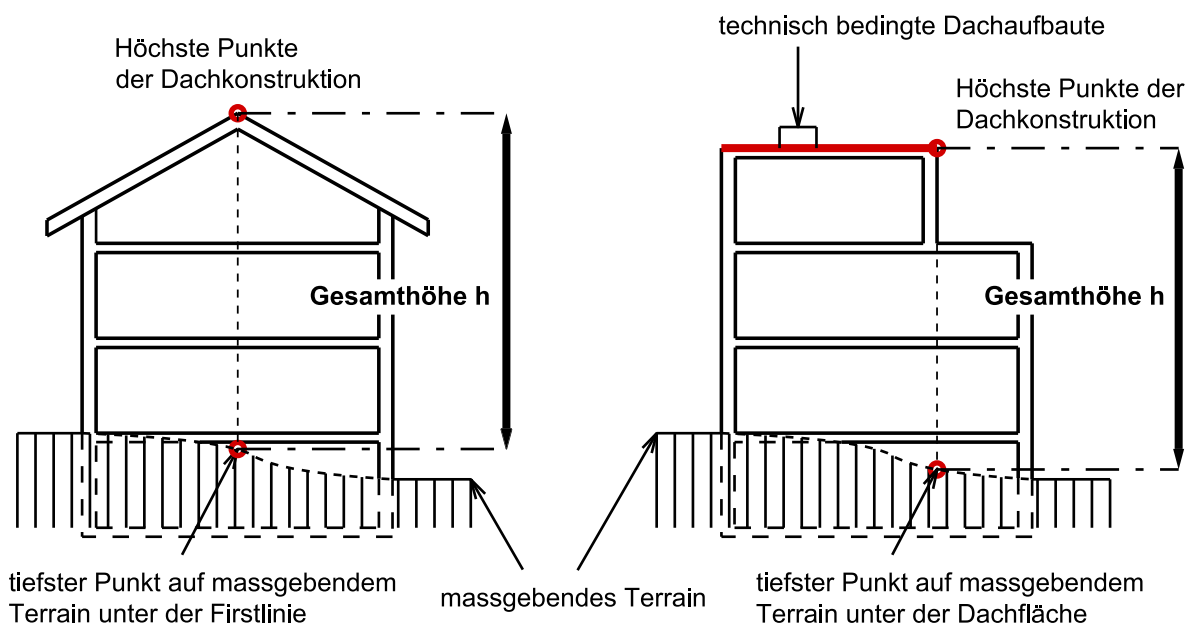
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

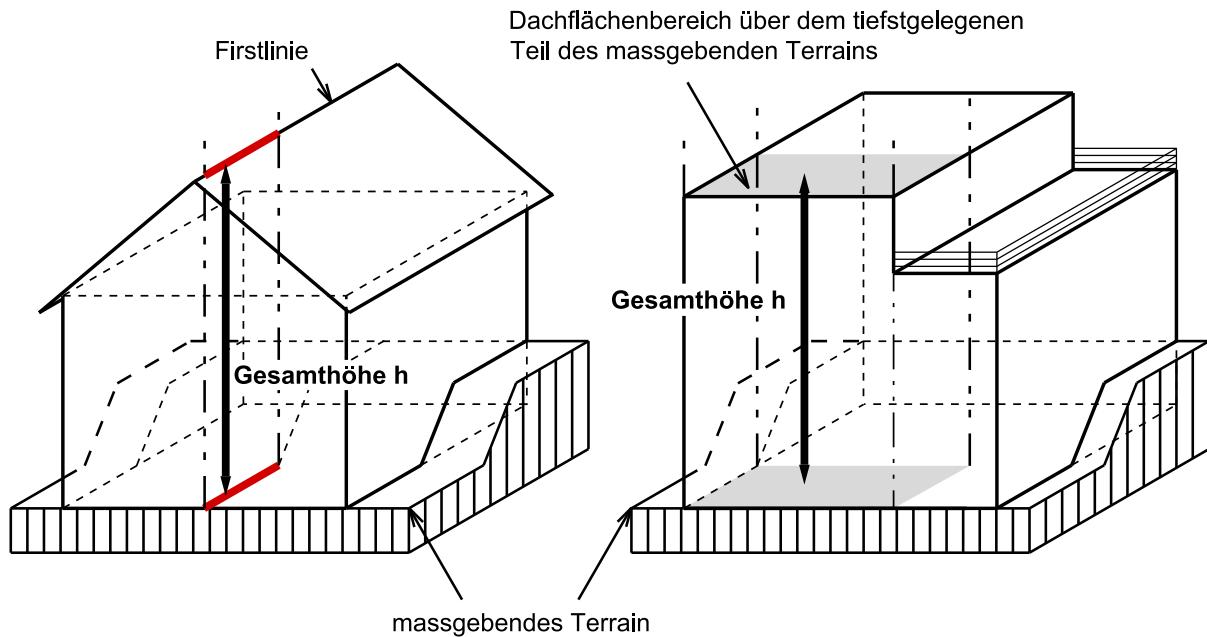
Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebedächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

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

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





Figur 5.1 Gesamthöhe

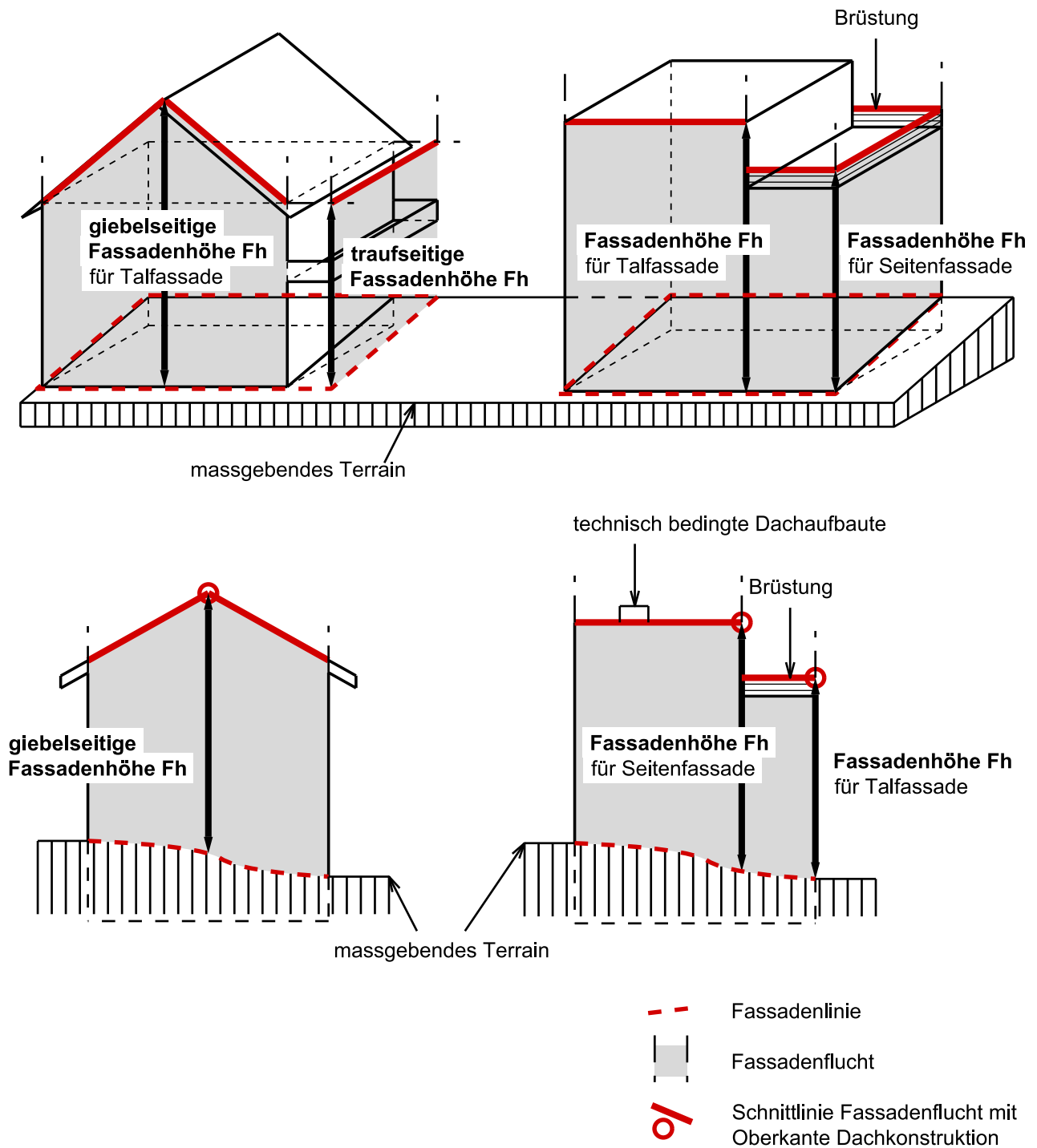
## 5.2 Fassadenhöhe

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

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

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

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



Figur 5.2 Fassadenhöhe

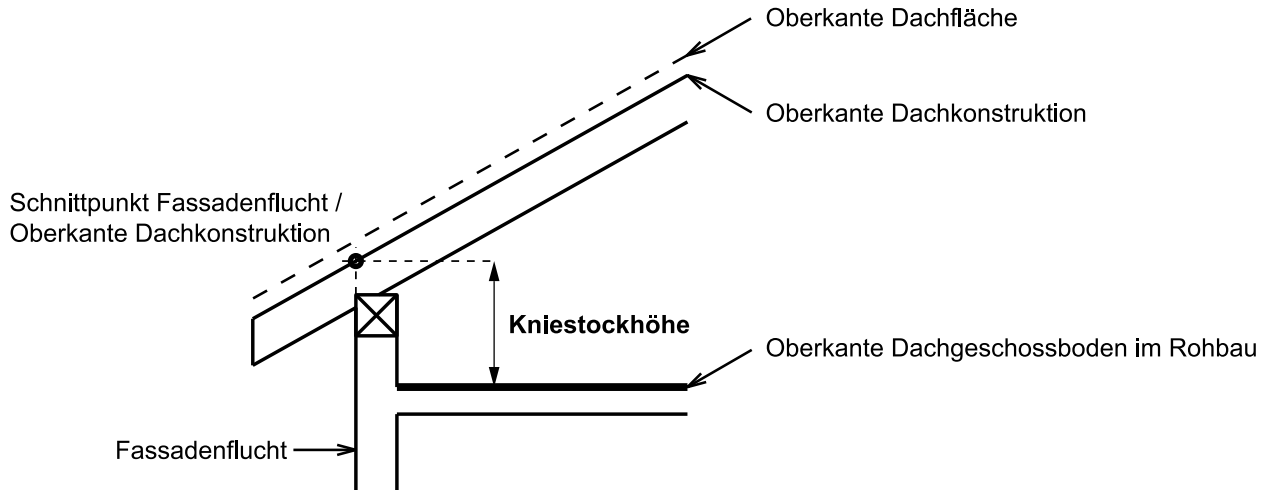
Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

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

### 5.3 Kniestockhöhe

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

Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.



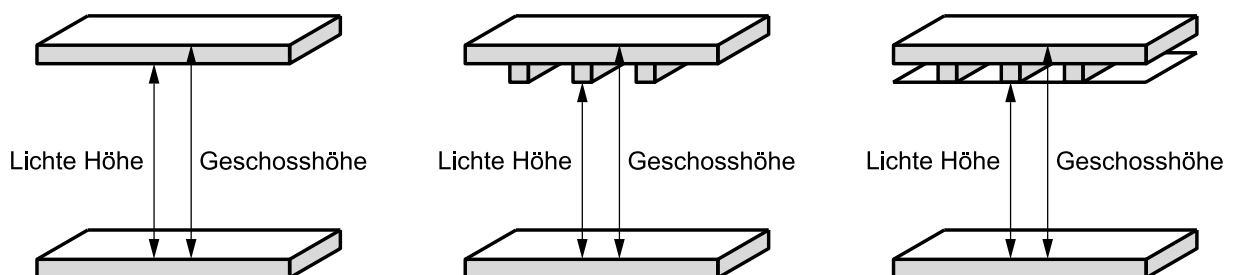
Figur 5.3 Kniestockhöhe

### 5.4 Lichte Höhe

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

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

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



Figur 5.4 Lichte Höhe

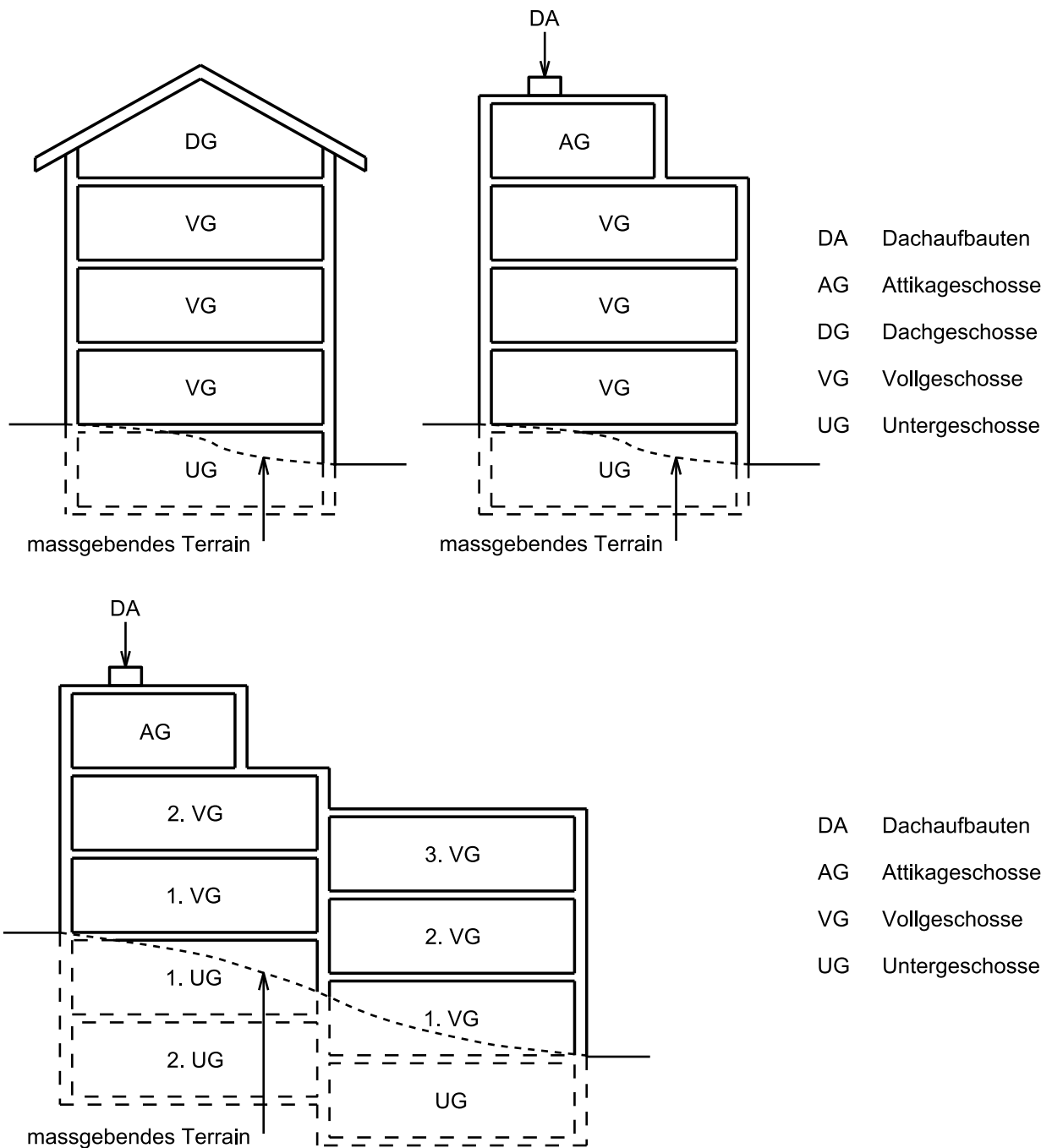
## 6. GESCHOSSE

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

### 6.1 Vollgeschosse

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

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



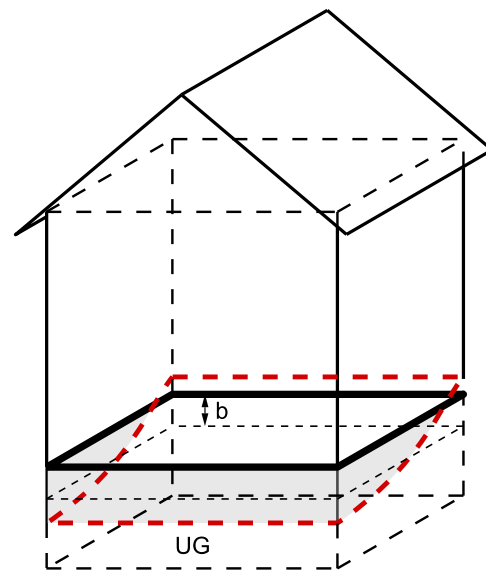
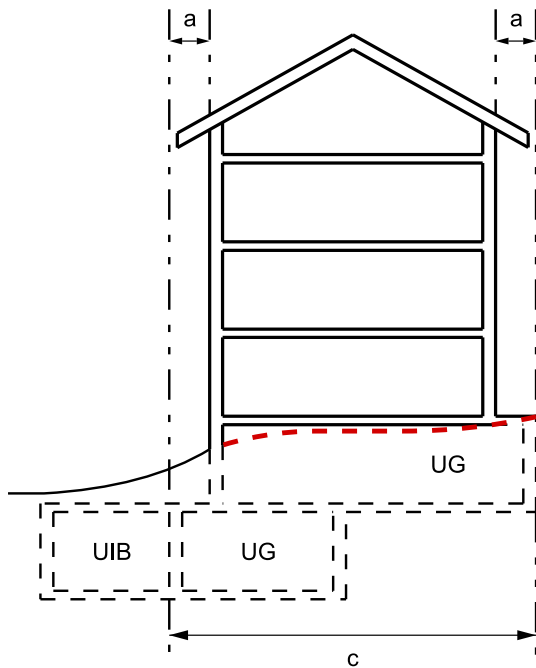
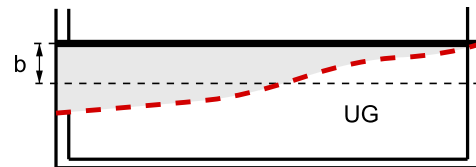
Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl

## 6.2 Untergeschosse

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

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

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



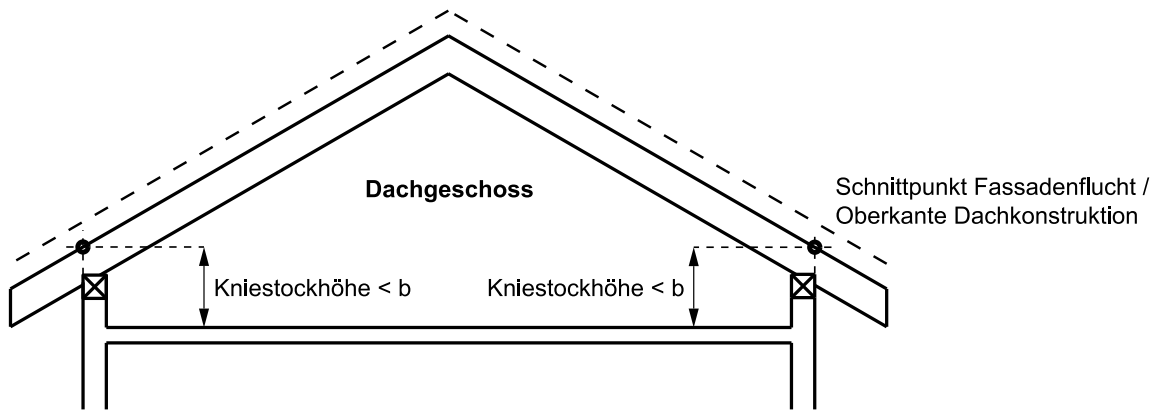
Figur 6.2 Untergeschosse

### 6.3 Dachgeschosse

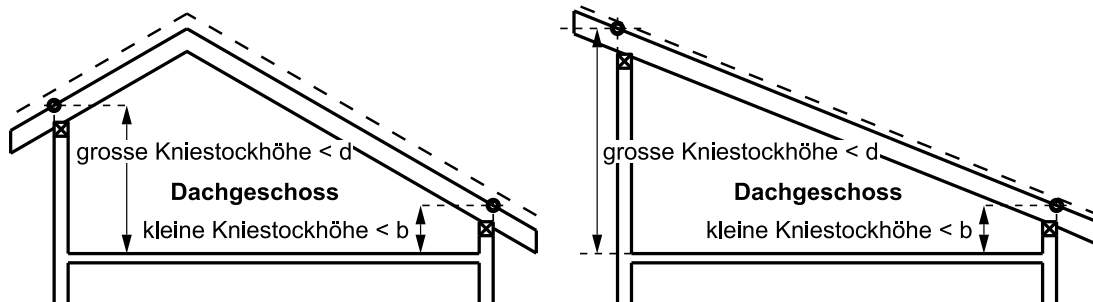
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

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

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

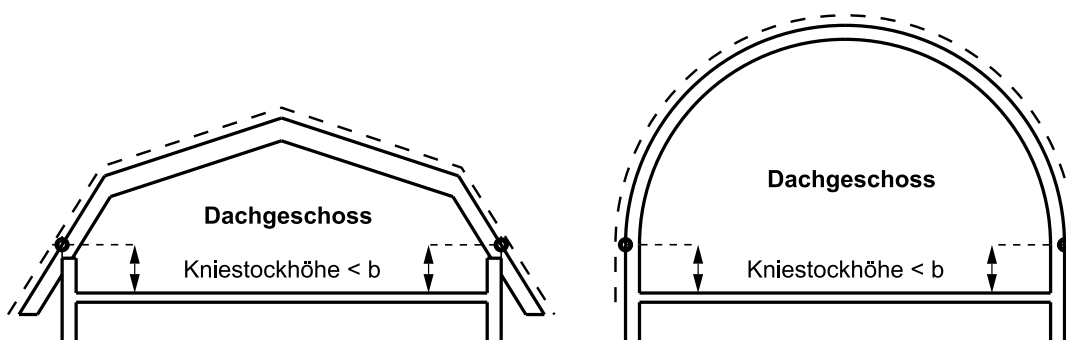


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 6.3 Dachgeschosse

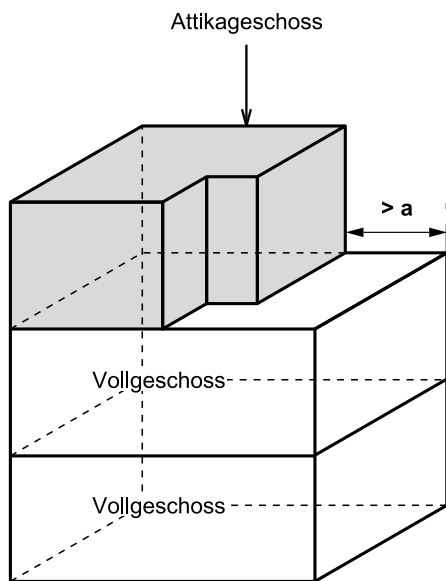


## 6.4 Attikageschosse

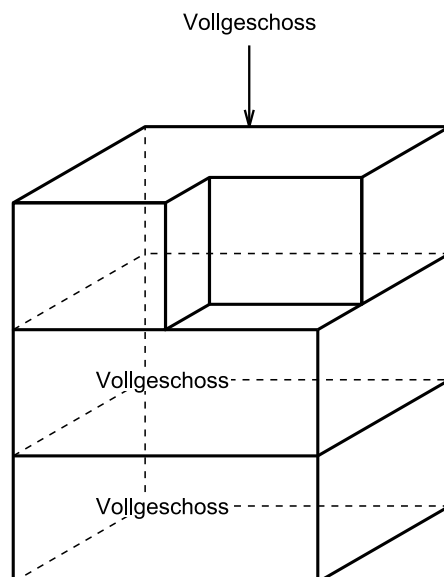
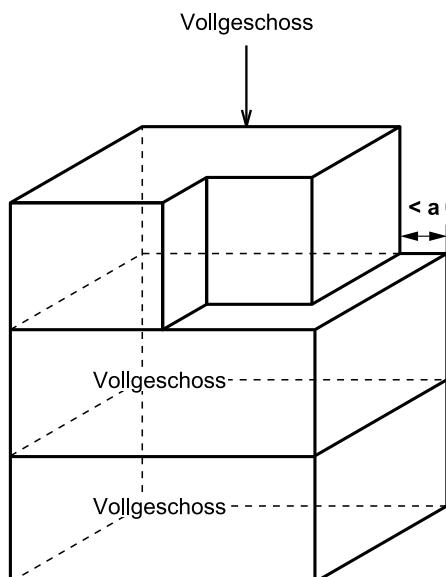
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

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

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



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



Figur 6.4 Attikageschosse

## 7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

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

### 7.1 Grenzabstand

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

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

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

### 7.2 Gebäudeabstand

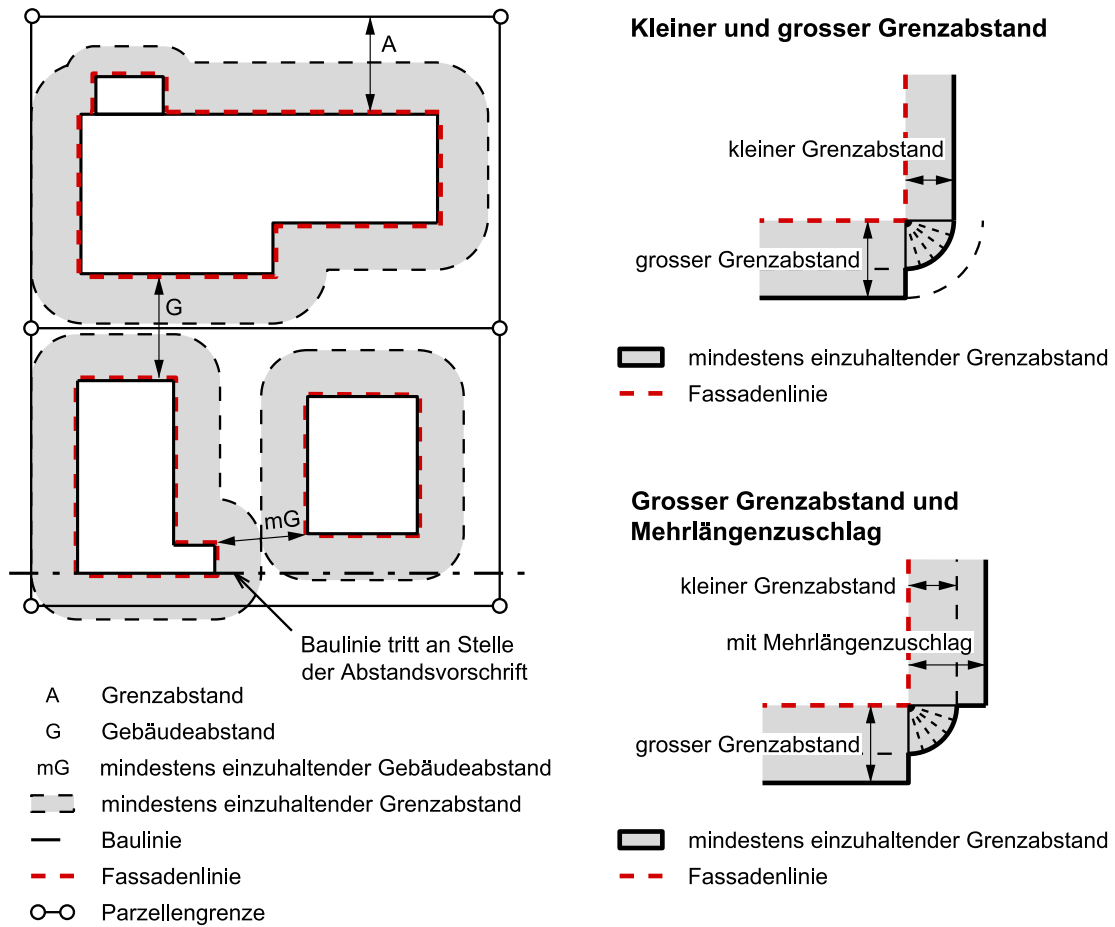
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

### 7.3 Baulinien

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

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften. Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.

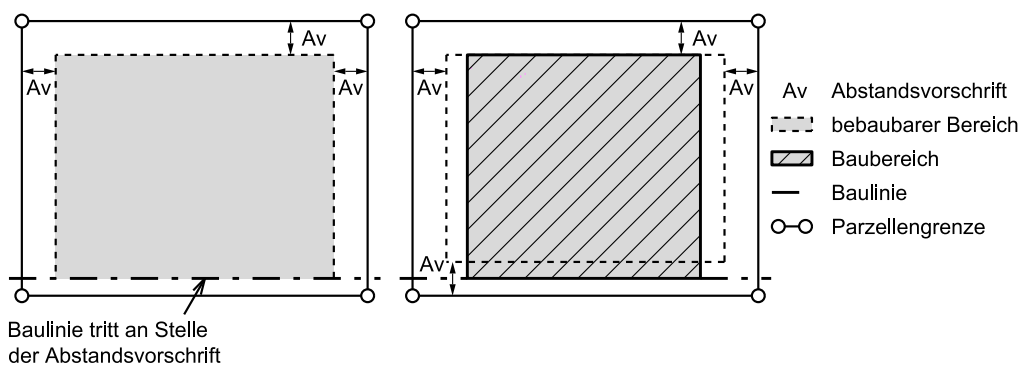


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

#### 7.4 Baubereich

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

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



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

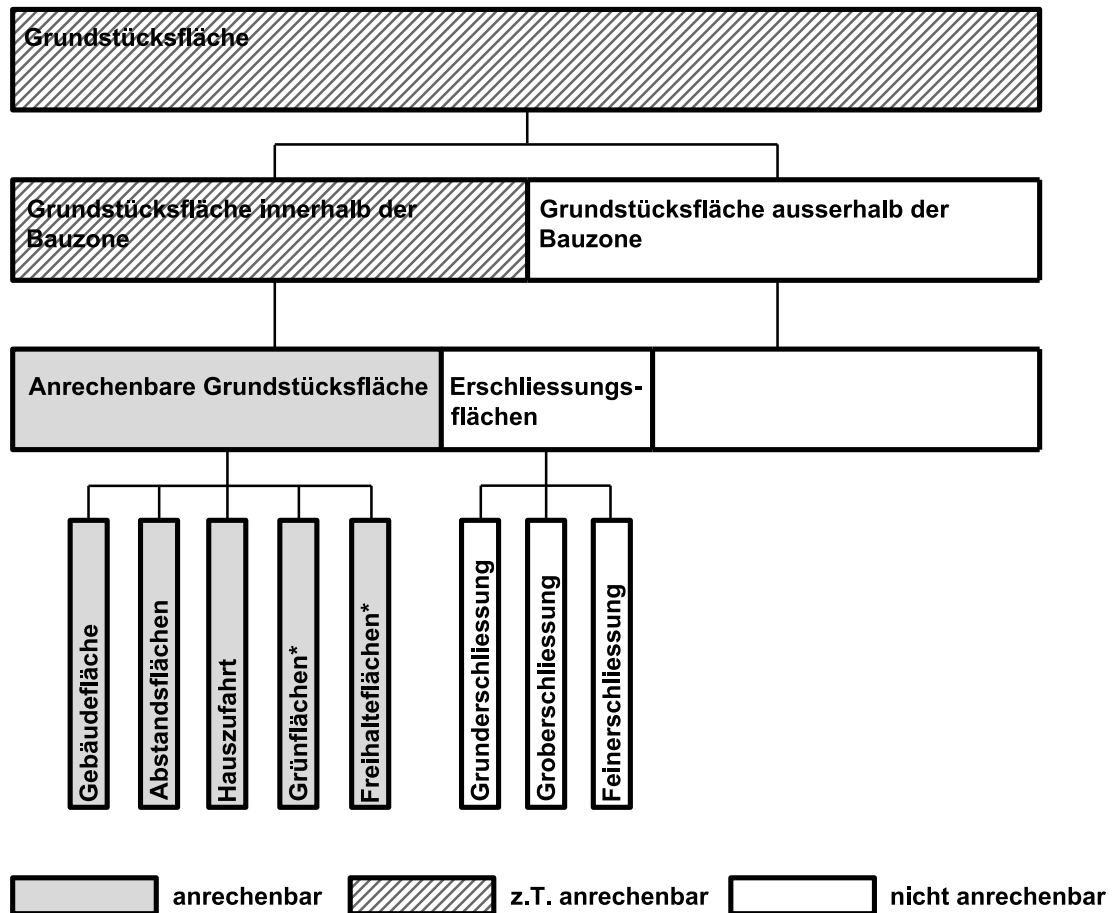
## 8. NUTZUNGSZIFFERN

### 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

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



Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

## 8.2 Geschossflächenziffer

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

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

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

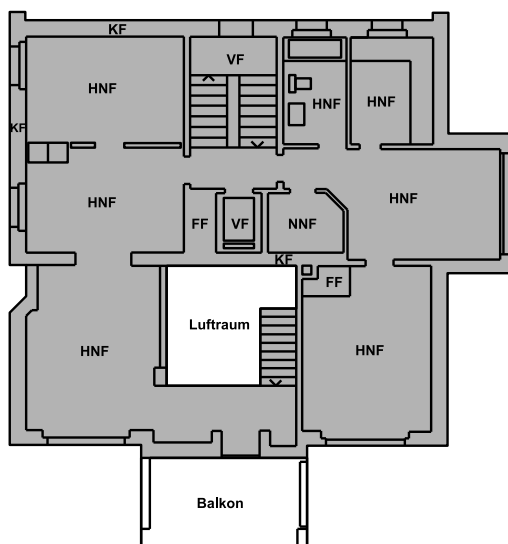
Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

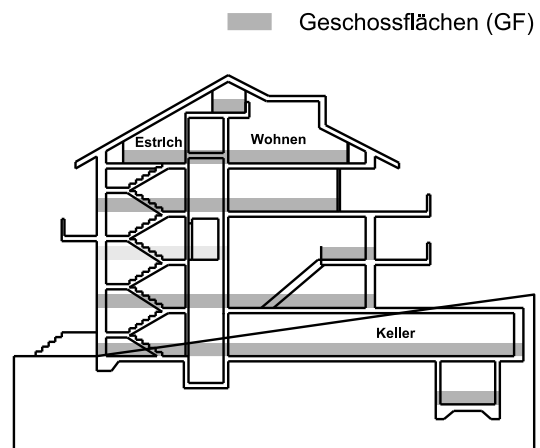
Die Geschossflächenziffer ersetzt die Ausnutzungsziffer (**Vorbehalt Anwendung von Art. 37a KRVO**).

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

**Grundriss 1. Obergeschoss:**



**Schnitt:**



Figur 8.2 Geschossflächenziffer

### 8.3 Baumassenziffer

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

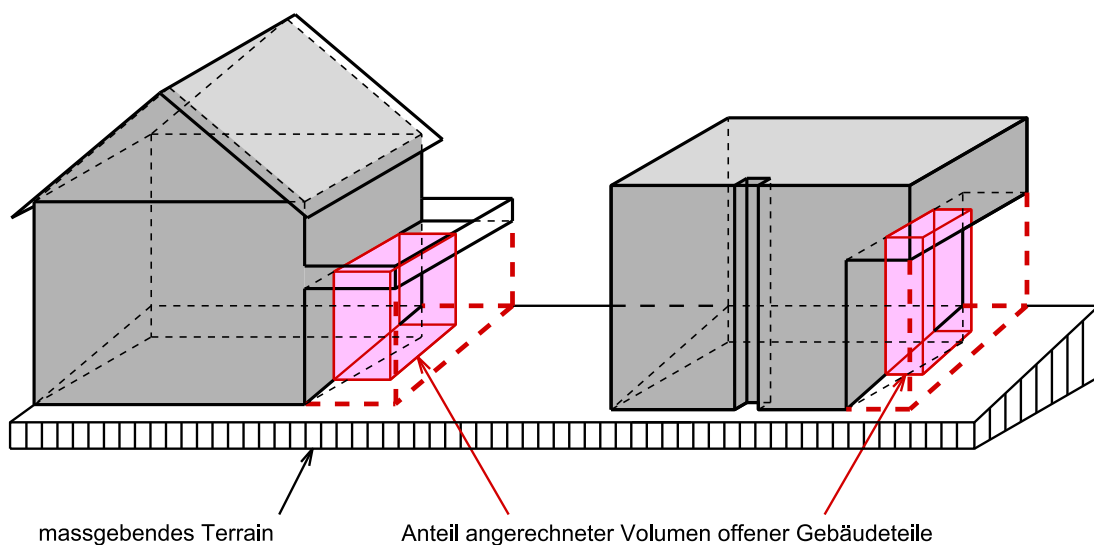
Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

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

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

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

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



Figur 8.3 Baumassenziffer

## 8.4 Überbauungsziffer

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

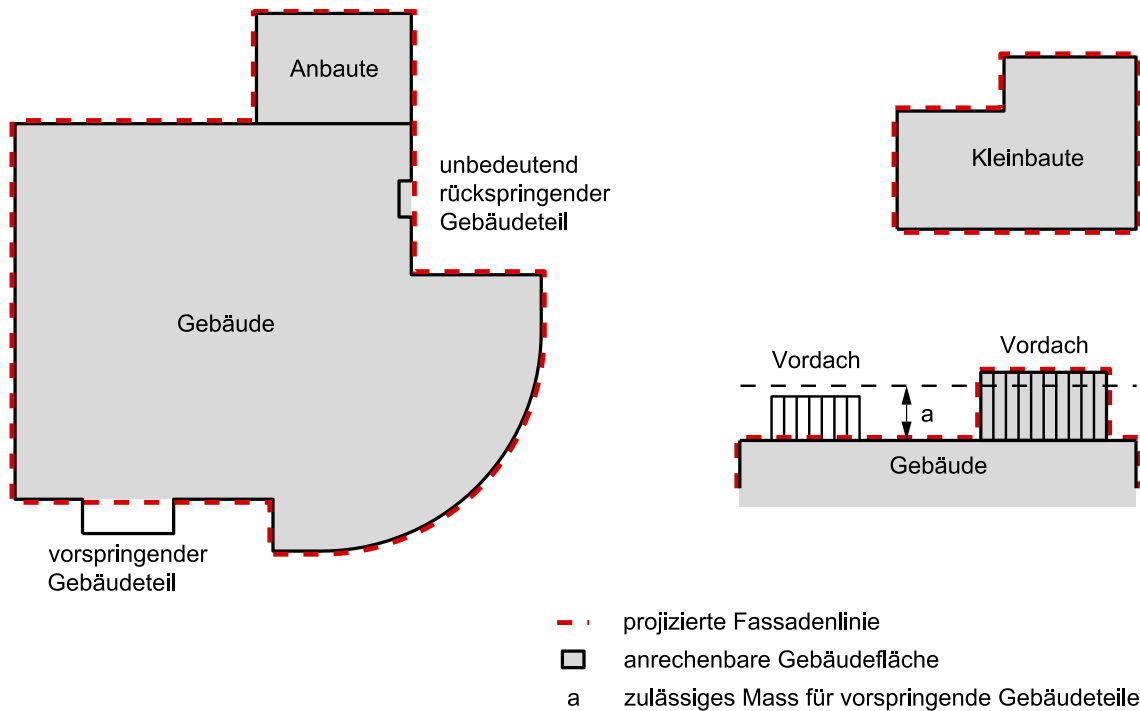
$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{aGbF}{aGSF}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

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

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

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



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

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

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

## B KRVO (Kantonale Raumplanungsverordnung)

### 8.5 Ausnützungsziffer (Art. 37a KRVO)

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

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

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

Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:

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

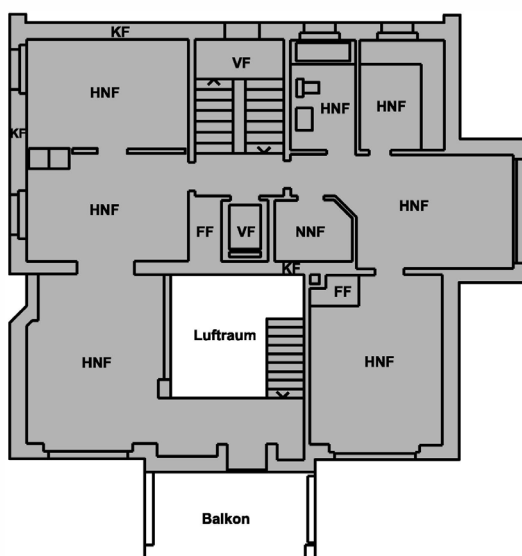
Nicht angerechnet werden:

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

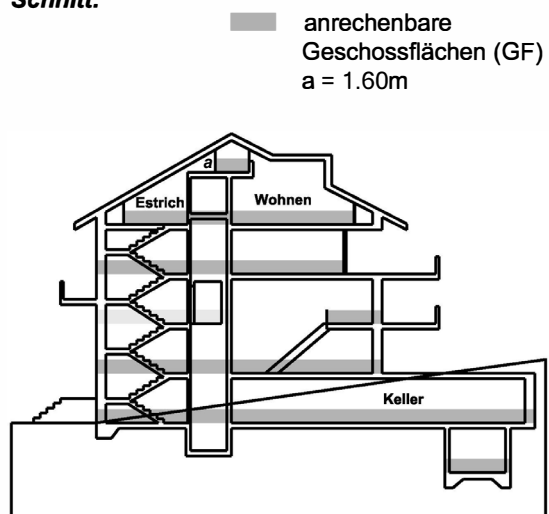
Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416 (siehe Anhang).

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

**Grundriss 1. Obergeschoss:**



**Schnitt:**



Figur 8.5: anrechenbare Geschossfläche



## C SIA 416 (Definitionen aus der Norm SIA 416)

Geschossfläche GF	<p>Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.</p> <p>Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.</p> <p>Die Geschossfläche GF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nettogeschossfläche NGF und</li><li>• Konstruktionsfläche KF.</li></ul>
Nettogeschossfläche NGF	<p>Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.</p> <p>Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nutzfläche NF,</li><li>• Verkehrsfläche VF und</li><li>• Funktionsfläche FF.</li></ul>
Nutzfläche NF	<p>Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.</p> <p>Die Nutzfläche NF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hauptnutzfläche HNF und</li><li>• Nebennutzfläche NNF</li></ul>
Hauptnutzfläche HNF	<p>Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.</p>
Nebennutzfläche NNF	<p>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.</p> <p>Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Waschküchen</li><li>• Estrich- und Kellerräume,</li><li>• Abstellräume,</li><li>• Fahrzeugeinstellräume,</li><li>• Schutzräume und</li><li>• Kehrtrräume.</li></ul>
Verkehrsfläche VF	<p>Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.</p> <p>Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.</p>
Funktionsfläche FF	<p>Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.</p>

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

Umgebungsfläche UF

Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in

- Gebäudegrundfläche GGF und
- 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.