

\* \* \* \* \*

# Gemeinde Arosa



## BAUGESETZ

vom 24. November 2002

(Stand: Teilrevision der Ortsplanung „Alpina“, RB Nr. 749 vom 25. August 2015)

Hinweis: Durch Änderungen des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRV) können die nachfolgenden Bestimmungen von den kantonalen Bestimmungen abweichen.

Sofern die kantonalen Bestimmungen dies vorsehen, geht das kantonale Recht vor!

\* \* \* \* \*

# INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
<b>I Allgemeines</b>	
Zweck .....	1
Geltungsbereich .....	2
Natur- und Heimatschutz .....	3
Baubehörde .....	4
Bauamt .....	5
Besitzstand und Wiederaufbau .....	6
Ausnahmen .....	7
Inventare .....	8
<b>II Grundordnung</b>	
<b>1. Allgemeines</b>	
Grundordnung .....	9
Zonenplan .....	10
Genereller Gestaltungsplan .....	11
Genereller Erschliessungsplan .....	12
Verfahren .....	13
<b>2. Bauvorschriften</b>	
2.1. Bauvoraussetzungen	
Bewilligungspflicht .....	14
Befreiung von der Bewilligungspflicht .....	15
Bedingungen und Auflagen, Revers .....	16
Baureife .....	17
2.2. Gestaltung und Platzierung von Bauten und Anlagen	
Architektur .....	18
Dächer .....	19
Einfriedungen .....	20
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern .....	21
Antennen .....	22

Waldabstand, Gewässerabstand .....	23
2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen	
Sicherheit .....	24
Zu- und Ausfahrten .....	25
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
a) Pflichtparkplätze .....	26
2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	
Ausführung von Bauten und Anlagen	
a) Grundsatz .....	27
b) Erdgeschossräume .....	28
c) Energiehaushalt .....	29
d) Schallschutz .....	30
e) Umweltbelastung .....	31
Bauarbeiten .....	32
Unterhalt .....	33
2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes .....	34
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke .....	35
<b>3. Zonen</b>	
3.1. Bauzonen	
3.1.1. Allgemeines	
Nutzungsstapfen .....	36
Nebenräume .....	37
Störungsgrad von Betrieben .....	38
3.1.2. Zonenarten	
Kernzonen A und B, Dorfzonen .....	39
Wohnzonen .....	40
Wohnzone für Einheimische.....	40a
Wohn- und Gewerbezone .....	41
Hotelzone.....	41a

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	42
Bergbahnstationszone.....	43
3.1.3. Zonenordnung	
Zonenschema .....	44
Ausnützungsziffer .....	45
Nutzungsübertragung und Parzellierung .....	46
Gebäudehöhe .....	47
Grenz- und Gebäudeabstand .....	48
Gebäudelänge .....	49
3.2. Weitere Zonen	
Landwirtschaftszone .....	50
Forstwirtschaftszone .....	51
Grünzone .....	52
Freihaltezone .....	53
Archäologiezone .....	54
Naturschutzzone .....	55
Landschaftsschutzzone .....	56
Ruhezone .....	57
Wintersportzone .....	58
Golfzone .....	59
Campingzone .....	60
Grundwasser- und Quellschutzzone .....	61
Gefahrenzone .....	62
Materialablagerungszone .....	63
Schneedeponiezone .....	64
Übriges Gemeindegebiet .....	65
<b>4. Gestaltung</b>	
Baugestaltungslinien .....	66
Nutzungsverlegung .....	67
Geschützte Bauten und Kulturobjekte .....	68
Schützenswerte Bauten und Objekte .....	69

Zu erhaltende Baumbestände .....	70
<b>5. Erschliessung</b>	
5.1. Allgemeines	
Erschliessungsstufen .....	71
Baulinien, Niveaulinien .....	72
Projekte .....	73
Verfahren .....	74
5.2. Versorgungs- und Entsorgungswerke	
Bau, Betrieb, Unterhalt und Finanzierung .....	75
Übernahme privater Anlagen .....	76
5.3. Verkehrsanlagen	
Kategorien und Benennungen .....	77
Bau .....	78
Baufinanzierung .....	79
Unterhalt .....	80
Besondere Verhältnisse .....	81
<b>III Quartierplanung</b>	
<b>1. Quartierplan</b>	
Quartierplan .....	82
Quartierplanbestimmungen .....	83
Quartiergestaltungsplan .....	84
Quartiererschliessungsplan .....	85
Quartiererschliessung	
a) Erstellung .....	86
b) Finanzierung .....	87
<b>2. Baulandumlegung</b>	
Baulandumlegung .....	88
Alter Bestand .....	89
Abzüge für den Gemeinbedarf .....	90
Neuzuteilung, Wertausgleich .....	91

Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen .....	92
Grenzbereinigung .....	93
<b>3. Quartierplanverfahren</b>	
Einleitung .....	94
Erstellung .....	95
Öffentliche Auflage, Einsprache .....	96
Erlass .....	97
Planungskosten .....	98
Aufhebung oder Abänderung .....	99
Vorbehalt der Baubewilligung .....	100
<b>IV Baubewilligungsverfahren</b>	
Baugesuch .....	101
Baugespann .....	102
Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung .....	103
Auflage, Publikation und Einsprache .....	104
Baubescheid .....	105
Vorentscheid .....	106
Baubeginn und Baufristen .....	107
Bauausführung, Änderungen .....	108
Baukontrollen, Bauabnahme .....	109
Gebühren .....	110
<b>V Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>	
Verantwortlichkeit .....	111
Strafbestimmungen .....	112
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes .....	113
Rechtsmittel .....	114
Inkrafttreten .....	115

## STICHWORTVERZEICHNIS

	Artikel
Abbruch .....	101,107
Abgrabungen .....	21
Abwasser .....	32, 71, 75, 99
Alter Bestand .....	89
Anbauten .....	19, 48
Antennen .....	14, 22, 115
Archäologiezone .....	54
Architektur .....	18
Attikageschosse .....	19
Auflage .....	13, 74, 95f, 104
Aufschüttungen .....	21, 102
Ausfahrten .....	24, 25
Ausnahmen .....	7, 27
Ausnützungsziffer .....	45, 48, 67, 101
Balkone .....	34, 45, 48, 72
Bauabnahme .....	109
Bauamt .....	5f
Bauarbeiten .....	32, 107, 113
Bauausführung .....	101, 108, 113
Baubeginn .....	26, 107
Bauberatung .....	110
Baubescheid .....	102, 105, 109
Baubewilligung .....	14f, 36, 100
Baubewilligungsverfahren .....	100, 110, 113
Baufristen .....	107
Baugespann .....	102, 111
Baugestaltungslinien .....	11, 39, 66
Baugesuch .....	31, 101f
Baukommission .....	4, 107

Baukontrolle .....	109, 111
Baulandumlegung .....	17, 86, 88f
Baulinien .....	6, 12, 29, 48, 72
Baureife .....	17
Bauzeiten .....	32
Behinderte .....	27
Beschwerde .....	13
Bergbahnstationszone .....	43
Besitzstand .....	6
Böschungen .....	21, 102
Bruttogeschossfläche .....	15, 26, 41, 45
Busse .....	112
Campingzone .....	60
Dachgeschoss .....	45
Dachgestaltung .....	18, 19
Dorfzone .....	39
Drahtschotterkörbe .....	21
Einfriedungen .....	14, 20, 58, 101
Einsprache .....	74, 94f, 104f, 114
Einstellen der Bauarbeiten .....	113
Einstellhallen .....	25
Emissionen .....	31, 32
Empfindlichkeitsstufen .....	10, 30, 44
Energiehaushalt .....	29
Energienachweis .....	99
Enteignung .....	72, 90
Erdgeschossnutzung, kommerzielle .....	67a
Erker .....	34,48,72
Erschliessung .....	17, 65, 71f, 82f
Fahrnisbaute .....	14

Firsthöhe .....	29, 84, 101
Forstwirtschaftszone .....	10, 51
Freihaltezone .....	53
Garagen .....	25, 26, 85
Gebäudeabstand .....	48
Gebäudehöhe .....	6, 44f, 47, 101
Gebäuelänge .....	29, 49, 84
Gebühren (Baubewilligung) .....	110
Gefahrenzone .....	62, 101
Gemeindebauamt .....	4, 5f, 101f, 112f
Gemeinschaftsanlagen .....	26, 85, 90
Genereller Erschliessungsplan .....	12, 115
Genereller Gestaltungsplan .....	11
Geschosshöhe .....	102
Geschützte Bauten und Kulturobjekte .....	68
Gestaltung .....	11, 18, 43, 63f
Gewässerabstand .....	23
Gewerbezone .....	41
Golfplatzzone .....	59
Grenzabstand .....	21, 47
Grenzbereinigung .....	93, 98
Grundbuch .....	16, 26, 46, 89, 97
Grundeigentümerbeiträge .....	87
Grundwasserschutzzone .....	61
Grünzone .....	52
Hofstattrecht .....	6
Hotelzone .....	41a, 44
Hydranten .....	35, 48
Immissionen .....	31
Inventare .....	8

Isolation .....	29, 45
Kernzonen .....	19, 25, 39
Kommerzielle Erdgeschossnutzung.....	67a
Kulturobjekte .....	8, 11, 33, 68
Lärm .....	30, 31, 101
Landschaftsschutzzone .....	56
Landwirtschaftsbetriebe .....	50
Landwirtschaftszone .....	50
Lebhäge .....	20
Luftraum .....	34
Materialablagerungszone .....	63
Mauern .....	14, 20, 21, 45, 101
Natur- und Heimatschutz .....	3, 68
Naturobjekte .....	3, 8
Naturschutzzone .....	55
Nebenbauten .....	19, 45, 48
Nebenräume .....	37, 45
Neuzuteilung .....	90, 91, 92
Niveaulinien .....	72, 74
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums .....	34
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke .....	35
Nutzungsetappen .....	36
Nutzungsübertragung .....	46
Nutzungsverlegung .....	46, 67
Öffentliche Auflage .....	96
Öffentliche Bauten und Anlagen .....	42
Ortsbild .....	6, 22, 66
Parkplätze / Pflichtparkplätze .....	6, 14, 26, 67a, 101

Parzellierung .....	46
Planungszone .....	88
Publikation .....	104
Quartierausstattung .....	82
Quartiererschliessung .....	82, 83, 85f, 100
Quartiergestaltung .....	39, 83f, 88
Quartierplanbestimmungen .....	82, 83, 86, 87
Quartierplanung .....	41a, 94, 98
Quellschutzzone .....	61
Rampen .....	25
Rechtsmittel .....	114
Rekurs .....	114
Revers .....	16
Ruhezone .....	57
Schallschutz .....	30
Schnurgerüst .....	109
Schützenswerte Bauten und Objekte .....	69
Störungsgrad von Betrieben .....	38, 44
Strafbestimmungen .....	112
Terrainveränderungen .....	21, 54-58, 84, 101
Touristische Bauten .....	43
Übriges Gemeindegebiet .....	65
Umweltbelastung .....	31
Umweltverträglichkeitsprüfung .....	103
Verantwortlichkeit .....	111
Verkehrssicherheit .....	34
Verpflegungsstätte .....	43, 59, 60
Vordächer .....	48, 72
Vorentscheid .....	106

Vorprüfung .....	101, 103
Vortreppen .....	48
Wald .....	23, 51, 70
Waldabstand .....	23
Werkleitungen .....	48
Wiederherstellung .....	55, 113
Wild .....	57
Wintersportzone .....	56, 58
Wohnräume .....	39
Wohnwagen .....	60
Wohn- und Gewerbezone .....	41
Wohnzonen .....	19, 40
Wohnzone für Einheimische .....	40a, 44
Zäune .....	14, 20
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	42
Zonengrenzen .....	48
Zonenschema .....	30, 38, 44, 45, 48
Zu- und Ausfahrten .....	25

## I. ALLGEMEINES

### **Art. 1**

#### *Zweck*

Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Wegweisend für die Anwendung des Baugesetzes sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechtes sowie die raumwirksamen Zielsetzungen der Gemeinde, der Region und des Kantons.

### **Art. 2**

#### *Geltungsbereich*

<sup>1</sup>Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.

<sup>2</sup>Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

### **Art. 3**

#### *Natur- und Heimatschutz*

<sup>1</sup>Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen oder dem Zerfall preisgegeben werden.

<sup>2</sup>Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen, Schutz- und Erhaltungsbereichen, sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. in den Generellen Gestaltungsplan.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

<sup>4</sup>Der Gemeinderat bestellt eine Natur- und Heimatschutzkommission, bestehend aus drei ortsansässigen Mitgliedern. Die Kommission nimmt Stellung zuhanden des Gemeinderates oder der Baubehörde in Fragen des Natur- und Heimatschutzes.

**Art. 4***Baubehörde*

<sup>1</sup>Baubehörde ist die Baukommission. Ihre Wahl und Konstituierung sind in der Gemeindeverfassung geregelt.

<sup>2</sup>Die Baukommission ist für sämtliche Angelegenheiten zuständig, welche in diesem Gesetz nicht ausdrücklich dem Gemeinderat vorbehalten oder dem Gemeindebauamt übertragen werden.

<sup>3</sup>Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater beiziehen.

**Art. 5***Bauamt*

<sup>1</sup>Die Gemeinde betreibt ein Gemeindebauamt.

<sup>2</sup>Die Aufgaben des Gemeindebauamtes werden in diesem Gesetz oder vom Gemeinderat geregelt.

**Art. 6***Besitzstand und Wiederaufbau*

<sup>1</sup>Bestehende Bauten und Anlagen, welche rechtmässig erstellt worden sind, mit den Vorschriften dieses Gesetzes jedoch in Widerspruch stehen, dürfen umgebaut, abgerissen und neu erstellt werden.

<sup>2</sup>Werden Bauten und Anlagen oder Teile davon innerhalb der Bauzonen abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört, dürfen sie innert dreier Jahren seit der Zerstörung im bisherigen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzung ungeachtet der Vorschriften dieses Gesetzes wieder aufgebaut werden.

<sup>3</sup>Einzuhalten sind dabei allfällige Baulinien, Strassenabstände, die Vorschriften über die Verkehrssicherheit, die Pflichtparkplätze und die Erdgeschossräume.

<sup>4</sup>Im Rahmen der bisherigen sichtbaren Kubatur sind Abweichungen von Baukubus, Grundriss, Gebäudehöhe und Dachform zugelassen oder von der Baubehörde anzuordnen, wenn dadurch eine architektonisch bessere Lösung erzielt und das Ortsbild verschönert werden kann. Zusätzliche Autoeinstellplätze werden nicht zur Neukubatur gezählt.

<sup>5</sup>Wer sich auf das Hofstattrecht beruft, ist für das Ausmass der alten Baute beweispflichtig. Das Gemeindebauamt

kontrolliert die Angaben.

#### **Art. 7**

##### *Ausnahmen*

Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.

#### **Art. 8**

##### *Inventare*

<sup>1</sup>Das Landschaftsinventar umfasst die Landschaften, Naturobjekte und Biotope von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.

<sup>2</sup>Das Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.

<sup>3</sup>Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan. Das Siedlungsinventar steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.

<sup>4</sup>Die von der Gemeinde erstellten Inventare sind regelmässig zu überprüfen und nachzuführen.

## **II. GRUNDORDNUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **Art. 9**

##### *Grundordnung*

Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, den Zonenplänen, dem Generellen Gestaltungsplan und den Generellen Erschliessungsplänen.

Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

#### **Art. 10**

##### *Zonenplan*

<sup>1</sup>Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.

<sup>2</sup>Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

<sup>3</sup>Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

#### **Art. 11**

##### *Genereller Gestaltungsplan*

<sup>1</sup>Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

<sup>2</sup>Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet die geschützten und die schützenswerten Bauten und Anlagen, die geschützten und schützenswerten Kulturobjekte sowie zu erhaltende Baumbestände.

<sup>3</sup>Der Generelle Gestaltungsplan kann Gebiete festlegen, in denen vor der Überbauung eine Quartierplanung durchzuführen ist.

<sup>4</sup>Im Generellen Gestaltungsplan können Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder Freihaltung von Landschaftsteilen können zudem Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

## Art. 12

### *Genereller Erschliessungsplan*

<sup>1</sup>Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen.

<sup>2</sup>Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.

<sup>3</sup>Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.

<sup>4</sup>Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

## Art. 13

### *Verfahren*

Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplänen, Generellem Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.

Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planaufgabe wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Personen, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.

Während der Auflagefrist können Interessierte beim Gemeinderat schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt

den Antragstellenden seinen Entscheid vor der Abstimmung schriftlich bekannt.

Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

## 2. Bauvorschriften

### 2.1. Bauvoraussetzungen

#### Art. 14

##### *Bewilligungspflicht*

<sup>1</sup>Die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

<sup>2</sup>Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:

- a) Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen;
- b) Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
- c) Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;
- d) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten und ähnliche Objekte;
- e) Ver- und Entsorgungsanlagen ausgenommen Telefonleitungen;
- f) Solaranlagen, Erdsonden, Wärmepumpen;
- g) Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Anlagen;
- h) Funkmasten, Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen;
- i) Freistehende Firmentafeln, Schaukästen;
- j) <sup>1</sup>Wesentliche Terrainveränderungen, Mauern aller Art die höher sind als 1.00 m;

---

<sup>1</sup> gemäss Genehmigungsbeschluss Nr. 482 der Kantonsregierung vom 6.4.2004 ausschliesslich auf Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen anwendbar

- k) <sup>1</sup>Einfriedungen aller Art die höher sind als 1.50 m, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
- l) Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
- m) Materialentnahmestellen und -ablagerungsstellen.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen einer BAB-Bewilligung der Zustimmung des der zuständigen kantonalen BAB-Behörde Departements. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzonen die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

### Art. 15

#### *Befreiung von der Bewilligungspflicht*

Nicht der Bewilligungspflicht unterstehen:

- a) <sup>1</sup>Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten an Fassaden und Dächern, sofern Material und Farbgebung nicht wesentlich ändern. Dasselbe gilt auch für Innenumbauten, wenn damit die Zweckbestimmung der Räume und die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht verändert werden.
- b) <sup>2</sup><sup>1</sup> Provisorische Bauten und Anlagen, die vorübergehend für sportliche oder kurörtliche Anlässe errichtet werden.
- c) Bauten und Anlagen, die nach übergeordnetem Recht keiner Baubewilligung bedürfen.

### Art. 16

#### *Bedingungen und Auflagen, Revers*

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

Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der

---

<sup>1</sup> gemäss Genehmigungsbeschluss Nr. 482 der Kantonsregierung vom 6.4.2004 ausschliesslich auf Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen anwendbar

gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).

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

### **Art. 17**

#### *Baureife*

<sup>1</sup>Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

- a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird;
- b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.

<sup>2</sup>Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

<sup>3</sup>Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sie sich über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

## **2.2. Gestaltung und Platzierung von Bauten und Anlagen**

### **Art. 18**

#### *Architektur*

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben sich ihrer Umgebung anzupassen.

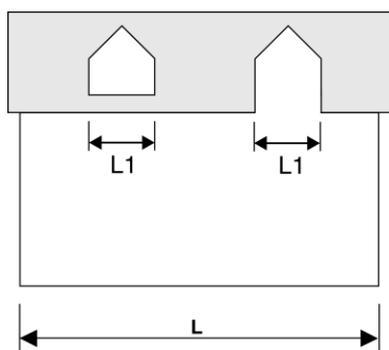
<sup>2</sup>Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind zu überarbeiten.

## Art. 19

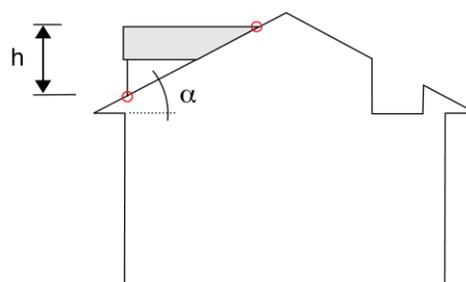
## Dächer

<sup>1</sup>Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.

<sup>2</sup>In den Kernzonen sind Flachdächer die Regel. In den Wohnzonen sind nur Giebel- und Walmdächer zulässig. In den übrigen Zonen haben sich die Dächer in die umgebende Bauweise einzufügen. Giebel- und Walmdächer müssen eine Neigung von 28 bis 40 % aufweisen.



$L1$  je max. 3.00 m  
 $L1 + L1 \leq 1/3 L$



$\alpha = 28 - 40\%$  (in Wohnzonen)  
 $h \leq 1.70$  m

<sup>3</sup>Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten können andere Dachformen bewilligt werden.

<sup>4</sup>Einzelne Dachflächenfenster bis 0.50 m<sup>2</sup> sind zulässig.

<sup>5</sup>Dachaufbauten bis max. 3.00 m Breite sind als Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Sie müssen in Gestaltung und Material dem Gebäude angepasst werden. Die gesamte Breite aller Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal ein Drittel der Fassadenlänge betragen. Aufbauten dürfen nicht mehr als 1.70 m über die Dachhaut hinausragen.

<sup>6</sup>Attikageschosse bei Flachdachbauten dürfen nur innerhalb des aus der zulässigen Höhenlinie ermittelten Lichtraumprofils errichtet werden.

**Art. 20****Einfriedungen**

<sup>1</sup>Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup>Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen.

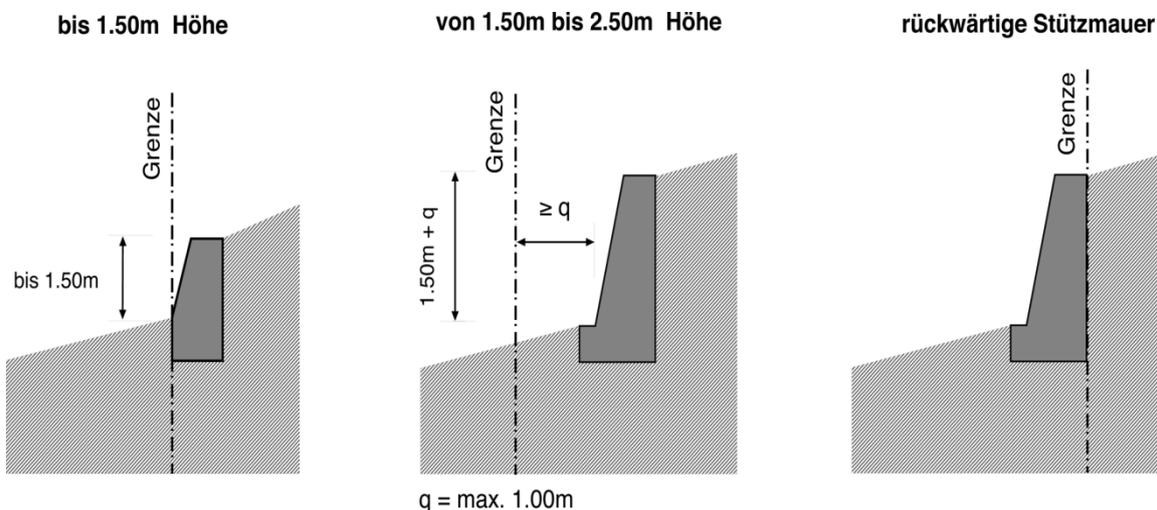
**Art. 21****Terrainveränderungen,  
Böschungen und  
Mauern**

<sup>1</sup>Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup>Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

<sup>3</sup>Natürliche und verbaute Böschungen haben einen Grenzabstand von 0.50 m einzuhalten und sind zu bepflanzen. Natürliche Böschungen dürfen nicht mehr als 100 % Neigung aufweisen.

<sup>4</sup>Mauern bis zu einer Höhe von 1.50 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Bei Mauern über 1.50 m bis 2.50 m ist die Mehrhöhe als Abstand einzuhalten. Bei Mauern über 2.50 m gelten die Abstandsvorschriften für Hochbauten der jeweiligen Zone. Rückwärtige Mauern dürfen, unbeschadet der Höhe, an die Grenze gestellt werden. Wo aus Sicherheitsgründen notwendig, sind sie mit Schutzgeländern oder Brüstungen zu versehen.



Mauern die nicht Bestandteil eines Gebäudes oder mit diesem nicht direkt verbunden sind, sind mit Natursteinen zu verkleiden oder mit einer speziellen Oberfläche, wie strukturierter Beton mit ausreichender Wirkungstiefe, zu versehen. Die Baubehörde kann von dieser Bestimmung absehen, wenn die Mauer kaum in Erscheinung tritt:

Naturstein-Mauern und Verkleidungen sind in ortsüblichem und angepasstem Erscheinungsbild zu erstellen. Andere Oberflächenarten sowie andere Mauerarten (Steinkörbe usw.) sind mit Muster bewilligen zu lassen

<sup>6</sup>Drahtschotterkörbe sind innerhalb des Baugebietes nur in besonderen Fällen zulässig.

<sup>7</sup>Der Gemeinderat kann allgemeine Vorschriften über die Gestaltung von Mauern und Einfriedungen erlassen.

## Art. 22

### Antennen

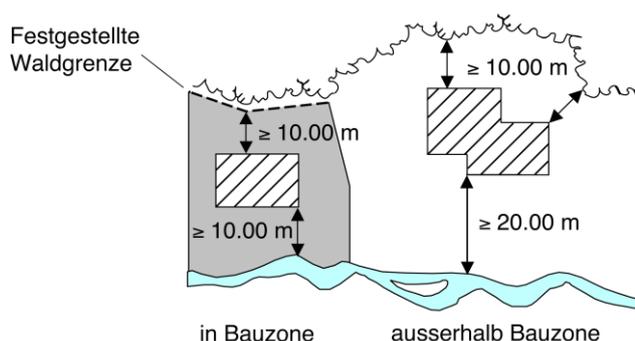
<sup>1</sup>Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup>Die Baubehörde kann bei Neubauten und wesentlichen Umbauten die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

## Art. 23

### Waldabstand, Gewässerabstand

Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10.00 m und gegenüber Niederwald einen solchen von 5.00 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze. Wo keine Waldfeststellung vorliegt gilt die Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst.



Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 10.00 m, ausserhalb der Bauzonen von 20.00 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.

Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien gemäss Zonenplan oder Generellem Gestaltungsplan.

## 2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

### Art. 24

#### *Sicherheit*

<sup>1</sup>Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Der Gemeinderat kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten des Eigentümers der Anlage verfügen.

<sup>2</sup>Im Bereich der Kantonsstrasse erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

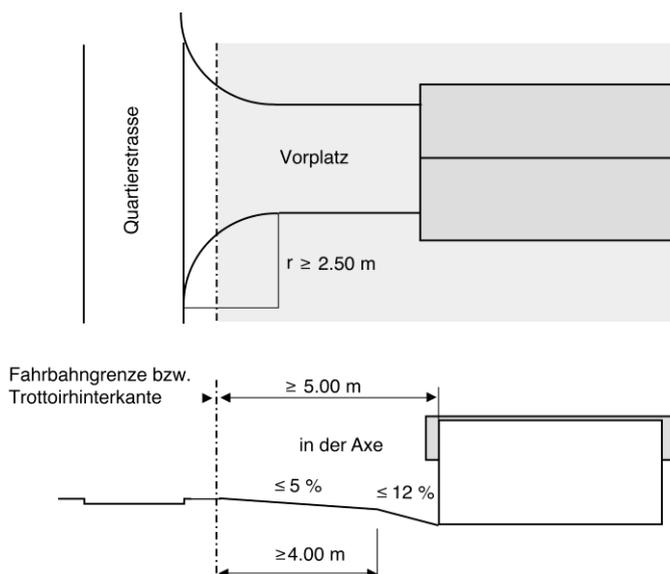
### Art. 25

#### *Zu- und Ausfahrten*

<sup>1</sup>Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5.00 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.

<sup>2</sup>Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen, ansonsten sind sie zu überdecken. Zwischen der Trottoirhinter- beziehungsweise der Fahrbahngrenze und dem Beginn der Neigung muss ein Vorplatz mit einem Gefälle von höchstens 5 % und von mindestens 4.00 m Länge vorhanden sein.

<sup>3</sup>Jede Ausfahrt ist mit einem Radius von mindestens 2.50 m auszurunden.



<sup>4</sup>Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in den Kernzonen, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

<sup>5</sup>Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern dies von öffentlichem Interesse ist.

## Abstellplätze für Motorfahrzeuge

### Art. 26

#### a) Pflichtparkplätze

<sup>1</sup>Bei Neubauten, Erweiterungen und bei Zweckänderungen sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten.

<sup>2</sup>Für je 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung oder pro Laden, ist ein Autoabstellplatz zu schaffen. Restflächen über 40 m<sup>2</sup> sind aufzurunden. Die Baubehörde kann für Geschäftslokale, Gastgewerbebetriebe und andere Objekte mit erheblichem Publikumsverkehr abweichende Vorschriften erlassen. Mindestens zwei Drittel der Pflichtparkplätze sind in Garagen zu erstellen.

<sup>3</sup>Bei Hotelbauten im Sinne von Art. 45 Abs. 5 sind 50 % der vorgesehenen Abstellplätze als gefangene Parkplätze erlaubt.

<sup>4</sup>Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern es die Verhältnisse erfordern und die Erstellungskosten zumutbar sind.

<sup>5</sup>Die Baubehörde kann die Eigentümer zum Erwerb von Autoabstellflächen auf fremdem Land oder in einer Gemeinschaftsanlage verpflichten, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt. Voraussetzung ist jedoch, dass die Plätze in vertretbarer Distanz liegen und ihre dauernde Verfügbarkeit rechtsgeschäftlich und grundbuchlich sichergestellt ist.

<sup>6</sup>Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage gemäss Abs. 4 und Abs. 5 hiervor besteht in der Zurverfügungstellung von Abstellplätzen gegen Entschädigung. Die Entschädigung richtet sich nach den gesamten Anlagekosten. Ihr ungefährender Betrag wird bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Die Baubehörde regelt die Einzelheiten in der Baubewilligung oder mit separater Verfügung. Die Pflicht zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage ist im Grundbuch anzumerken.

## 2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

### Ausführung von Bauten und Anlagen

#### Art. 27

##### a) Grundsatz

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Luft und Gewässer möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohner ist Rücksicht zu nehmen. Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen auch behinderten Personen zugänglich sein.

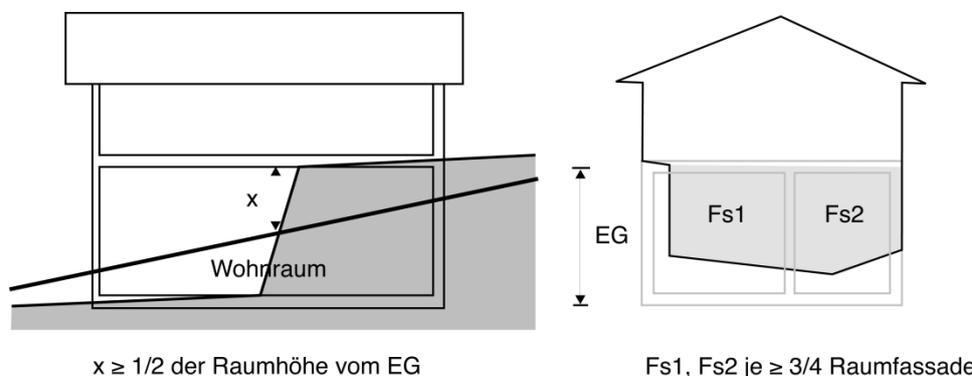
<sup>2</sup>Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie-, der Gewässerschutz und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.

<sup>3</sup>Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.

#### Art. 28

##### b) Erdgeschossräume

<sup>1</sup>Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um die Hälfte der Raumhöhe und mit mindestens dreiviertel einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.



<sup>2</sup>Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei beleuchtet, belüftet und isoliert

sein.

### Art. 29

#### c) Energiehaushalt

<sup>1</sup>Neubauten, Umbauten und Umnutzungen werden nur bewilligt wenn sie den jeweils gültigen Mustervorschriften der Konferenz kantonaler Energiedirektoren im Energiebereich (MuKE) entsprechen.

<sup>2</sup>Gegenwärtig sind die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE), Ausgabe 2008, mit den folgenden Teilen einzuhalten:

- Basismodul Teil A bis G
- Modul 4
- Modul 5

Dazu gelten die folgenden Verschärfungen:

- Die U-Wert Grenzwerte bei Neubauten werden die Basiswerte um 10% verschärft (MuKE Art 1.6 Abs. 2 Anhang 1a)
- Die U-Wert Grenzwerte bei Umbauten und Umnutzungen werden die Basiswerte um 5% verschärft (MuKE Art 1.6 Abs. 2 Anhang 1b)
- Die Grenzwerte für den Jahres-Heizwärmebedarf werden um 5% verschärft (MuKE Art. 1.6 Abs. 2 Anhang 1c)
- Der Anteil erneuerbarer Energie (MuKE Art. 1.20), sowie die Anforderungen des Nachweises mittels Standardlösung (MuKE Art. 1.22) werden nicht verändert.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat kann je nach Entwicklung der Technik oder Änderung des übergeordneten Rechts die Gültigkeit der Teilbereiche des Basis-Moduls und der Zusatz-Module für verbindlich erklären, sowie die Prozent-Werte der U-Grenzwerte für Neubauten, Umbauten und Umnutzungen, die Grenzwerte für jährliche Heizwärmebedarf, und den Anteil erneuerbarer Energie festlegen und um höchstens 20% verschärfen.

Macht der Gemeinderat hiervon Gebrauch, legt er jeweils bis Ende September die Gültigkeit der Module und die gültigen Prozentsätze für das kommende Jahr fest.

<sup>4</sup>Von Gebäude- und Firsthöhen sowie Gebäudelängen darf um das nachweisbare Mehrmass abgewichen werden, welches durch die erhöhten Dämm- und Speicherwerte sowie durch die erhöhten Konstruktionsstärken für Komfort-Lüftung, gegenüber den geltenden kantonalen Vorschriften

verursacht wird.

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

### **Art. 30**

#### *d) Schallschutz*

<sup>1</sup>Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in Bezug auf den Schallschutz den eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen entsprechen.

<sup>2</sup>Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

### **Art. 31**

#### *e) Umweltbelastung*

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Grenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.

<sup>3</sup>Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.

<sup>4</sup>Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz

der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren. Kosten für allfällige Abklärungen, die von der Gemeinde eingeleitet werden, gehen je nach Ergebnis zu Lasten des Antragstellers bzw. des Verursachers.

### **Art. 32**

#### *Bauarbeiten*

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

<sup>2</sup>Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt das Gesetz über die allgemeine Ortspolizei der Gemeinde Arosa die Bauzeiten.

<sup>3</sup>Baukrane sind während der Wintersaison (15. Dezember bis Ostermontag oder frühestens 15. April) abzulegen.

<sup>4</sup>Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

<sup>5</sup>Alle Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Elektrizität sind nach den besonderen Vorschriften auszuführen.

<sup>6</sup>Für Baugruben ist vor Baubeginn der Nachweis der Baugruben-Sicherung einzureichen.

### **Art. 33**

#### *Unterhalt*

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Gefährdet eine mangelhaft unterhaltene Baute oder Anlage Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder verunstaltet sie das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet das Gemeindebauamt den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen

<sup>2</sup>Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen sowie schützenswerte Natur- und Kulturobjekte sind mit besonderer Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen. Eigentümer, die ihre Unterhaltungspflicht vernachlässigen, werden vom Gemeinderat zu den notwendigen Massnahmen verpflichtet. Erwachsen den Pflichten aus dem Unterhalt der schützenswerten Objekte Mehrkosten und sind diese erheblich, so kann sich die Gemeinde mittels Beiträgen an den Mehrkosten beteiligen.

## 2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

### Art. 34

*Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes*

<sup>1</sup>Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung gemäss Gesetz über die allgemeine Ortspolizei zulässig.

<sup>2</sup>Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

<sup>3</sup>Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### Art. 35

*Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke*

Die Gemeinde sowie andere Träger von öffentlichen Versorgungen sind berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

### 3. Zonen

#### 3.1. Bauzonen

##### 3.1.1. Allgemeines

###### Art. 36

###### *Nutzungsetappen*

Die Bauzonen werden im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung in zwei Nutzungsetappen unterteilt.

Baubewilligungen werden nur für Bauvorhaben in der ersten Nutzungsetappe erteilt. Das Land in der zweiten Nutzungsetappe kann, beim Vorliegen eines entsprechenden Bedarfs, in einer nächsten Planungsphase eingezont werden. Ein Anspruch besteht jedoch nicht.

Die Umetappierung der zweiten Nutzungsetappe in die erste Nutzungsetappe bedarf der Zustimmung durch die Stimmbürger und der Genehmigung durch die Regierung.

###### Art. 37

###### *Nebenräume*

Mindestens 10% der gesamten Nettowohnungsfläche sind als Estrich, Keller- und allgemeine Nebenräume wie Waschküchen, Skiräume etc. bereitzustellen.

###### Art. 38

###### *Störungsgrad von Betrieben*

<sup>1</sup>Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.

<sup>2</sup>Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.

- a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1).
- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2).

- c) Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3).

<sup>3</sup>Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

### 3.1.2. Zonenarten

#### Art. 39

*Kernzonen A und B,  
Dorfzone*

<sup>1</sup>Die Kernzonen A und B sowie die Dorfzone sind für Dienstleistungs-, Gastgewerbe-, Gewerbe-, Handels- und Produktionsbetriebe sowie für Wohnräume bestimmt.

<sup>2</sup>Siedlungsstruktur und Bauweise sollen erhalten und ergänzt werden. Wo Baugestaltungslinien bestehen, gelten diese als zwingende Bauflucht. Wo solche fehlen, bestimmen in der Regel die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten.

<sup>3</sup>Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.

#### Art. 40

*Wohnzonen*

Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs-, Gastgewerbe- und Handelsbetriebe sind zulässig.

#### Art. 40a<sup>3</sup>

*Wohnzone für  
Einheimische*

In der Wohnzone für Einheimische dürfen nur Wohnbauten für ortsansässige Bewohner erstellt werden. Die Nutzung als Zweitwohnung ist untersagt. Im Reglement „Wohnzone für Einheimische“ werden detaillierte Bestimmungen festgelegt.

---

<sup>3</sup> gemäss Gemeindeabstimmung vom 05.06.2005 und Genehmigungsbeschluss Nr. 431 der Kantonsregierung vom 18.4.2006

**Art. 41***Wohn- und  
Gewerbezone*

<sup>1</sup>Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten, Gewerbe- und Produktionsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup>Die Wohnfläche darf 70 % der auf dem Grundstück beanspruchten Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.

**Art. 41a<sup>4</sup>***Hotelzone*

<sup>1</sup>Die Hotelzone ist für Hotels im Sinne von Art. 45 Abs. 5 dieses Gesetzes bestimmt.

<sup>2</sup>Der hotelmässig bewirtschaftete Gebäudeanteil muss mindestens 80% der insgesamt beanspruchten BGF betragen. Daneben sind hotelfremde Bauten und Anlagen zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützungen den Hotelbetrieb stören.

<sup>3</sup>Je nach Lage und Überbauung werden im Zonenplan und im Zonenschema dieses Gesetzes Hotelzonen mit unterschiedlichen Bauvorschriften geschaffen.

<sup>4</sup>Für jede Hotelzone besteht eine Quartierplanpflicht. Im Rahmen des Quartierplanes sind Abweichungen vom Zonenschema bis 25% zulässig. Für die Gebäudehöhe und die Grenzabstände können in gegenseitiger Kompensation die Abweichungen von 25% in begründeten Fällen überschritten werden. Von den Abweichungen der Regelbauweise ausgenommen ist der hotelfremde Wohnungsanteil, welcher 20% der insgesamt beanspruchten BGF nicht überschreiten darf. Art. 84 Abs. 2 lit. a und lit. c dieses Gesetzes sind nicht anwendbar.

<sup>5</sup>Keine Quartierplanpflicht besteht für Anbauten, Umbauten und Ersatzbauten von weniger als 200 m<sup>2</sup> tatsächlicher BGF sowie für reine Hofstattrechtsbauten.

---

<sup>4</sup> gemäss Gemeindeabstimmung vom 24.10.2010 und Genehmigungsbeschluss Nr. 46 der Kantonsregierung vom 18.01.2011, ersetzt Art. 41b

**Art. 42*****Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen***

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup>Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.50 m bzw. 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

**Art. 43*****Bergbahnstationszone***

<sup>1</sup>Die Bergbahnstationszone ist für die im Baugebiet liegenden Stationen von touristischen Beförderungsanlagen sowie für dazu gehörende Büros, Dienstleistungsräume, Personalunterkünfte, Geschäftslokale, Verpflegungsstätten und dergleichen bestimmt.

<sup>2</sup>Die Baubehörde trifft die notwendigen oder nützlichen Anordnungen über Lage, Grösse Form und Gestaltung solcher Bauten und Anlagen. Art. 42 Abs. 2 ist sinngemäss anwendbar.

### 3.1.3. Zonenordnung

#### Art. 44

Zone	Zonenbezeichnung	Maximale AZ	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Gebäudelänge	Minimale Grenzabstände			Max. Anteil hotelfremder Nutzungen	Störungsgrad <sup>1</sup>	Empfindlichkeitsstufe <sup>2</sup>
					vorne	rückwärts	seitlich			
KA	Kernzone A	-	14.00	-	Baulinie / 4.50	Baulinie / 2.50	3.50	-	2	III
KB	Kernzone B	2.0	12.00	-	Baulinie / 4.50	Baulinie / 2.50	3.50	-	2	III
D	Dorfzone	0.9	12.70 <sup>5</sup>	50.00	4.50	2.50	3.50	-	2	III
W3	Wohnzone 3	0.7	12.70	25.00	6.50	2.50	4.50	-	1 <sup>3</sup>	II <sup>3</sup>
*	W2	0.6	10.00	20.00	6.50	2.50	4.50	-	1 <sup>3</sup>	II <sup>3</sup>
	W1	0.4	7.30	18.00	6.50	2.50	4.50	-	1	II
**	WE	0.9	12.70 <sup>5</sup>	50.00	4.50	2.50	3.50	-	1	II
	WG	0.9	12.70	50.00	4.50	2.50	3.50	-	2	III
****	H1	2.5	19.00	-	4.00	5.00	14.00 (links) 2.00 (rechts)	20%	1	II
***	H4	0.9	23.00	-	15.00	5.00	5.00	0%	1	II
	ZöBA								1 <sup>3</sup>	II <sup>3</sup>
	BB								2	III
	Ca								1	II
	Gr								-	-
	Go								2	III
	ÜG								(2) <sup>4</sup>	(III) <sup>4</sup>
	Lw	-	12.00	50.00	5	5	5		2	III

Legende zum Schema:

<sup>1)</sup> Störungsgrade von Betrieben (siehe auch Art. 38)

1 = nicht störend

2 = mässig störend

3 = stark störend

<sup>2)</sup> Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung

<sup>3)</sup> Für einzelne Teilgebiete gilt der Störungsgrad 2 bzw. die Empfindlichkeitsstufe III (siehe Zonenplan)

<sup>4)</sup> Bestehende Bauten mit lärmempfindlichen Räumen

<sup>5)</sup> Bei Flachdach 13.90m

<sup>6)</sup> Quartierplanpflicht

#### Zonenschema

<sup>1)</sup> Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.

<sup>2)</sup> Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen.

<sup>3)</sup> Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudehöhe in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

\* ergänzt gemäss Genehmigungsbeschluss Nr. 482 der Kantonsregierung vom 6.4.2004

\*\* gemäss Gemeindeabstimmung vom 5.6.2005 und Genehmigungsbeschluss Nr. 431 der Kantonsregierung vom 18.4.2006

\*\*\* gemäss Gemeindeabstimmung vom 18.12.2005 und Genehmigungsbeschluss Nr. 1285 der Kantonsregierung vom 26.11.2006

\*\*\*\* gemäss Gemeindeabstimmung vom 24.10.2010 und Genehmigungsbeschluss Nr. 46 der Kantonsregierung vom 18.01.2011

## Art. 45

## Ausnutzungsziffer

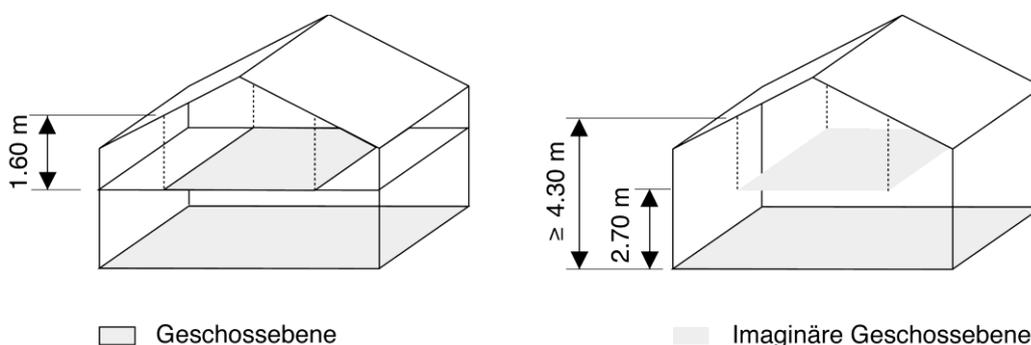
<sup>1</sup>Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

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

<sup>2</sup>Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden.

<sup>3</sup>Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller unter- und oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten. Aussenmauern werden nur bis Wandstärken bis 30 cm berechnet.

<sup>4</sup>Im Dachgeschoss sind Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.60 m überschreitet. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.30 m wird pro 2.70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.



<sup>5</sup>Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, nämlich:

- a) Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, Wintersportgeräte, Container etc.,

- b)<sup>5</sup> Keller-, Estrich- und Trockenräume, Waschküchen, Lingeries, Heiz- und Tankräume, Klimaanlage und dgl., sowie Leitungs- und Installationsschächte,
- c) Treppenhäuser und Lifte, ausgenommen in Einfamilienhäusern.
- d) Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen,
- e) Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen,
- f) Wintergärten bis zu einer Fläche von 15 % der jeweiligen Nettowohnfläche sowie einfachverglaste, nicht isolierte Dachterrassen und Balkone,
- g) Hallenbäder und Wellnessräume in Untergeschossen,
- h) Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.,
- i) nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmung.

Bei Hotelbauten (ausgenommen Aparthotels) werden zusätzlich nicht angerechnet:

- a) Aufenthaltsräume ohne Konsumationszwang, wie Fernseh- und Spielzimmer,
- b) Hotel- und Restaurantküchen mit Nebenräumen,
- c) Seminarräume, Säle und Speisesäle für Hotelgäste,
- d) dem Sport dienende und hierfür speziell eingerichtete Räume,
- e) Etagenserviceräume ohne natürliche Belichtung,
- f) Nottreppen, sofern Haupttreppen vorhanden sind, und deren Notausgänge.

Als Hotelbaute im Sinne dieses Artikels gilt ein Beherbergungsbetrieb, der einen Frühstücks- oder Speisesaal mit einer Sitzplatzzahl von mindestens 50 % der Gastbettzahl aufweist.

<sup>6</sup>Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch

---

<sup>5</sup> gemäss Genehmigungsbeschluss Nr. 482 der Kantonsregierung vom 6.4.2004 ausschliesslich auf Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen anwendbar

<sup>4</sup> gemäss Genehmigungsbeschluss Nr. 482 der Kantonsregierung vom 6.4.2004 ausschliesslich auf Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen anwendbar

nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone. Nicht abparzellierte Strassenflächen innerhalb der Bauzone werden dazugerechnet.

<sup>7</sup>Soweit Bauland mit nutzungsbeschränkenden Überlagerungen belegt ist (z.B. mit Wintersportzone), kann die betreffende Bruttogeschossfläche ausserhalb dieser Beschränkung realisiert werden. Das kann auf derselben oder einer benachbarten Parzelle im Sinne von Art. 46 sein.

#### **Art. 46**

##### *Nutzungsübertragung und Parzellierung*

<sup>1</sup>Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes oder der Quartierpläne.

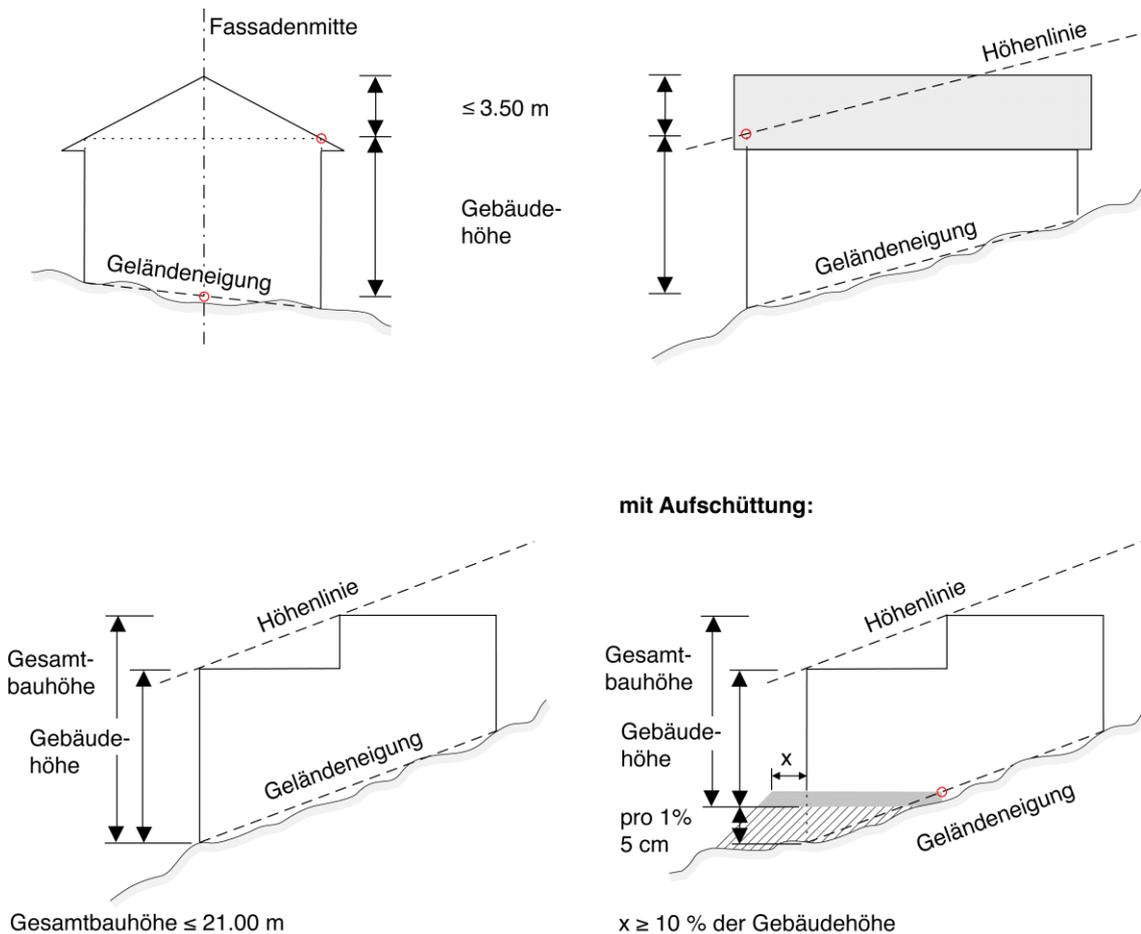
<sup>2</sup>Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.

<sup>3</sup>Das Gemeindebauamt führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

#### **Art. 47**

##### *Gebäudehöhe*

<sup>1</sup>Die maximale Gebäudehöhe ist das Mass ab gewachsenem Terrain bis zur Schnittlinie der Umfassungswand mit Oberkante Dachfläche. Sie wird durch eine zur massgeblichen Geländeneigung parallel verlaufenden Höhenlinie begrenzt. Die massgebliche Geländeneigung ergibt sich durch die gerade Verbindung der beiden Schnittpunkte der einander gegenüberliegenden Fassaden mit dem gewachsenen Terrain.



<sup>2</sup>Dachfirste, Treppenhäuser, Liftschächte und dergleichen dürfen die Gebäudehöhe maximal um 3.50 m überragen.

<sup>3</sup>Für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der höchsten Fassade massgebend. Diese wird vom gewachsenen, mässig aufgeschütteten oder abgetragenen Gelände aus gemessen. Wenn die Aufschüttung pro 1 % Geländeneigung 5 cm übersteigt, gilt das Mehrmass als Teil der Gebäudehöhe. Eine Abgrabung gilt als Teil der Gebäudehöhe. Bei abgestuften Fassaden gilt die mittlere Höhe jedes einzelnen Fassadenabschnittes.

<sup>4</sup>Ein vorspringendes Garagen-Geschoss wird nicht zur Gebäudehöhe mitgerechnet, wenn der horizontale Versatz der Gebäudefluchten durchschnittlich mindestens 5.00 m beträgt und 4.00 m nirgends unterschreitet, und das Garagengeschoss optisch klar vom Gebäude getrennt ist.

### Art. 48

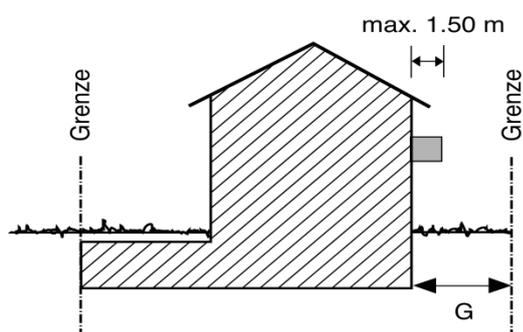
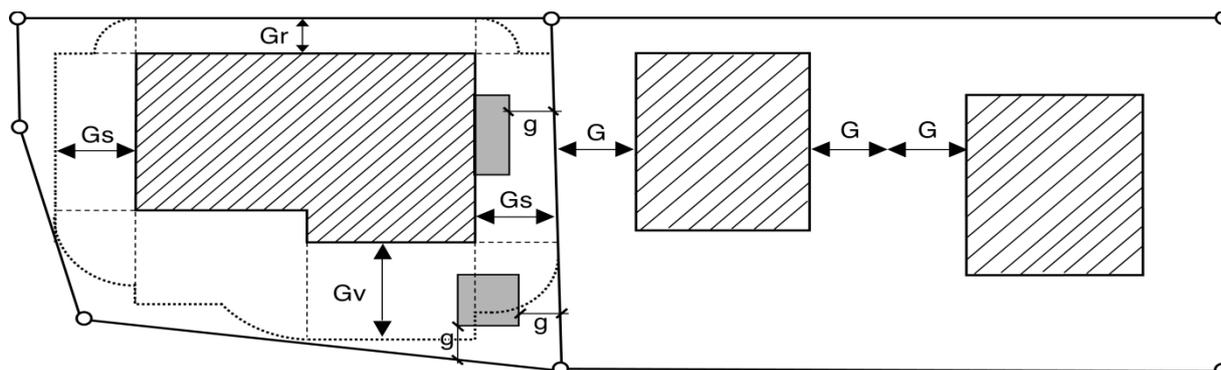
#### Grenz- und Gebäudeabstand

<sup>1</sup>Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Als Grenzabstand gilt die kürzeste, waagrecht

gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.

<sup>2</sup>Dabei wird unterschieden zwischen:

- a) Vorderer Grenzabstand
- b) Seitlicher Grenzabstand
- c) Rückwärtiger Grenzabstand



▨ Gebäude  
 ▭ Anbaute, Nebenbaute

G = Grenzabstände gemäss Zonenschema  
 Gv = Grenzabstand vorne  
 Gs = Grenzabstand seitlich  
 Gr = Grenzabstand rückwärtig  
 g = min. 2.50 m

<sup>3</sup>Der rückwärtige Grenzabstand ist in der Regel auf der Bergseite. Die allgemeine Hanglage des Ortes ist zu berücksichtigen. Im Zweifelsfalle entscheidet die Baubehörde.

<sup>4</sup>Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m.

<sup>5</sup>Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone (auch solche mit Stützen für statisch bedingte Konstruktionen), Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.

<sup>6</sup>Es ist zulässig, die Grenzabstände mit Zustimmung der Anstösser ungleich zu verteilen, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand eingehalten wird.

<sup>7</sup>Bauten, die unter dem natürlichen Terrain liegen, dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn die Erschliessung durch öffentliche Werkleitungen nicht beeinträchtigt wird.

<sup>8</sup>Zwischen Gebäuden ohne An- und Nebenbauten gemäss Abs. 2 ist die Summe der beiden Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten. Als Gebäudeabstand gilt dabei die kürzeste waagrecht gemessene Entfernung zwischen Gebäudeumfassungswänden. Die Baubehörde kann geringere Abstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>9</sup>Wo Baulinien entlang Strassen bestehen, darf bis an diese gebaut werden. Fehlt eine solche, so ist gegenüber den vermachten Strassengrenzen ein Abstand von 4.00 m einzuhalten. Befindet sich die Grundstücksgrenze innerhalb des Strassenraumes (inkl. Trottoir), so ist der Abstand gegenüber dem Strassenrand einzuhalten. Für eingeschossige An- und Nebenbauten, gemäss Abs. 2, talseits von Strassen kann die Baubehörde den Abstand bis auf 2.50 m reduzieren. Gegenüber Kantonsstrassen gelten die Abstände gemäss kantonalem Strassengesetz.

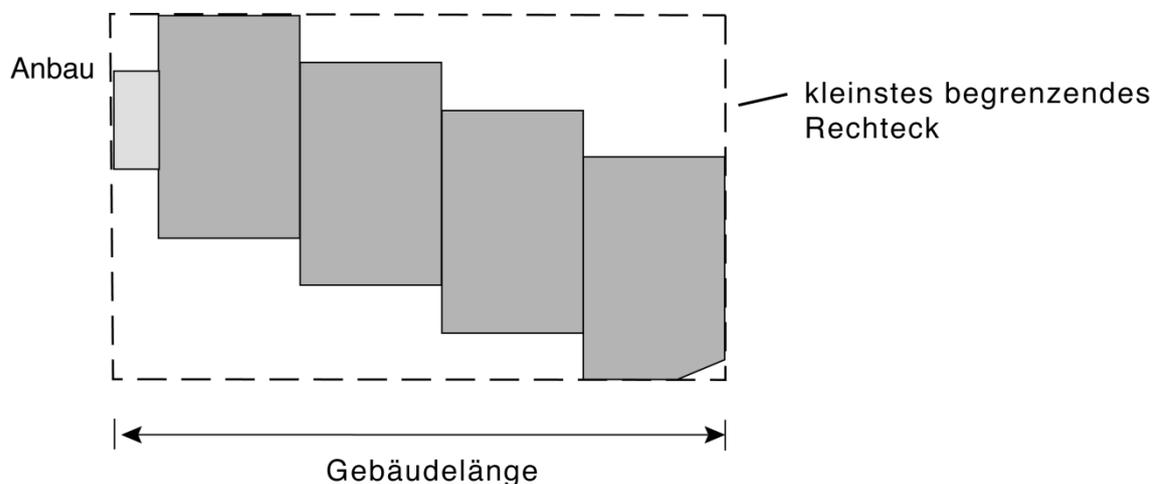
<sup>10</sup>Die Grenzabstände von Bauten sind auch gegenüber Zonengrenzen einzuhalten.

<sup>11</sup>Brunnen, Hydranten, Kehrlichtunterstände, Buswarteunterstände, Schaltkabinen u. dgl. dürfen ohne Einhaltung der in diesem Gesetz vorgeschriebenen Abstände errichtet werden.

#### Art. 49

##### Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.



## 3.2. Weitere Zonen

### Art. 50

- Landwirtschaftszone* <sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone umfasst Land, welches
- a) sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder
  - b) im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
- <sup>2</sup>Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie dem übergeordneten Recht und dem Zonenschema entsprechen.
- <sup>3</sup>Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

### Art. 51

- Forstwirtschaftszone* <sup>1</sup>Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.
- <sup>2</sup>Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

### Art. 52

- Grünzone* <sup>1</sup>Die Grünzone umfasst Flächen, die zur Gliederung des Siedlungsgebietes freizuhalten sind.
- <sup>2</sup>In der Grünzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die den Zweck der Zone nicht beeinträchtigen.

**Art. 53***Freihaltezone*

<sup>1</sup>Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern oder Waldrändern, zur Gliederung des Siedlungsgebietes und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen dauernd freizuhalten sind.

<sup>2</sup>Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.

<sup>3</sup>Sofern die Nutzung oder die Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

**Art. 54***Archäologiezone*

<sup>1</sup>Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde zu erwarten sind.

<sup>2</sup>Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

**Art. 55***Naturschutzzone*

<sup>1</sup>Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.

<sup>2</sup>In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt. Ausgenommen sind Massnahmen zur ökologischen Aufwertung oder Wiederherstellung.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat trifft die notwendigen Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Er kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

<sup>4</sup>Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der Waldgesetzgebung und der forstlichen Planung.

<sup>5</sup>Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

<sup>6</sup>Bei gleichzeitiger Überlagerung von Wintersport- und Naturschutzzone bleibt die Wintersportzone grundsätzlich gewährleistet. Die Pistenpräparation darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Gebietes führen und nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen. Beschneieung oder chemische Präparierungen sind nicht zulässig. <sup>6</sup>Eine künstliche Beschneieung oder andere Hilfsmittel sind nur dort zulässig, wo dies im Rahmen einer UVP festgelegt wurde.

#### Art. 56

##### *Landschaftsschutzzone*

<sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.

<sup>2</sup>Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, sowie die Befugnisse der Wintersportzone. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden.

<sup>3</sup>Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.

<sup>4</sup>Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

---

<sup>6</sup> letzter Satz in revidierter Fassung gemäss Gemeindeabstimmung vom 5.6.2005

**Art. 57***Ruhezone*

<sup>1</sup>Die Ruhezone umfasst Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.

<sup>2</sup>In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. Im Bereich von Wildeinstandsgebieten sind Variantenskifahren und der Langlauf nicht gestattet. Der Gemeinderat trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete.

<sup>3</sup>Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

**Art. 58***Wintersportzone*

<sup>1</sup>Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Ski- und Snowboardgelände, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelbahnen, Wege für Wanderer und Pferdeschlitten und dergleichen. Pisten, Loipen, Wege und dergleichen dürfen mechanisch hergerichtet werden. In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen.

<sup>2</sup>Bau und Betrieb von fest installierten Beschneiungsanlagen sind gemäss Generellem Erschliessungsplan zulässig. Die Beschneigung darf frühestens ab 1. November und bei gefrorenem Boden erfolgen. Bauten und Anlagen sind unterirdisch anzulegen. Hydranten (Zapfstellen) sind nach Winterende zu entfernen.

<sup>3</sup>Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich der Wintersportzone sind rechtzeitig zu entfernen. Die Entfernungs- und die Wiederherstellungskosten gehen zu Lasten der Betreiber.

<sup>4</sup>Die für den Winterbetrieb erforderlichen Einrichtungen wie Markierungspfosten, Absperrgitter etc. dürfen erstellt werden. Sie sind unmittelbar nach Abschluss der Wintersaison durch den Betreiber auf eigene Kosten zu entfernen.

<sup>5</sup>Der betroffene Eigentümer hat Anspruch auf Schadenersatz für Schäden, welche das Grundstück durch

den Winterbetrieb erleidet. Die Schadenersatzforderung ist an den Betreiber zu richten und geht zu dessen Lasten. Sie verjährt nach Ablauf eines Jahres seit Kenntnis des Schadens.

<sup>6</sup>Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen überbunden werden. Kommt hierüber keine Einigung zustande, entscheidet der Gemeinderat.

### **Art. 59**

#### *Golfzone*

<sup>1</sup>Die Golfzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Golfsport dienen, wie Clubhaus mit Verpflegungsstätte sowie Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt.

<sup>2</sup>Die Spielflächen und Übungsplätze, die Hindernisse und die Bepflanzung sowie Lage und Grösse der Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

<sup>3</sup>Eingeschossige Bauten, die dem Golfsport dienen und eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> nicht übersteigen, können an den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Es gilt das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

### **Art. 60**

#### *Campingzone*

<sup>1</sup>Die Campingzone ist für den Campingplatz bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Verpflegungsstätten. Diese haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.

<sup>2</sup>Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten.

<sup>3</sup>Zeitlich befristete Zeltlager ausserhalb der Campingzone können vom Gemeinderat bewilligt werden.

---

<sup>7</sup> gemäss Gemeindeabstimmung vom 5.6.2005 und Genehmigungsbeschluss Nr. 431 der Kantonsregierung vom 18.4.2006

**Art. 61***Grundwasser- und  
Quellschutzzone*

Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Das Nähere regelt ein besonderer Gemeindeerlass mit dem dazugehörigen Schutzzonenplan.

**Art. 62***Gefahrenzone*

Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.

In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.

In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

**Art. 63***Materialablagerungs-  
zone*

<sup>1</sup>Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.

<sup>2</sup>Die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

<sup>3</sup>Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss und den Unterhalt der Materialablagerungen sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die

notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Umwelt für Ablagerungen, die der Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummateriale dienen.

#### Art. 64

*Schneedeponiezone* <sup>1</sup>Die Schneedeponiezone umfasst die für die Ablagerung von Schnee festgelegten Flächen.

<sup>2</sup>Diese Anlagen werden von der Gemeinde betrieben. Private Ablagerungen sind nur mit Bewilligung des Gemeindebauamtes zulässig.

#### Art. 65

*Übriges Gemeindegebiet* <sup>1</sup>Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

### 4. Gestaltung

#### Art. 66

*Baugestaltungslinien* <sup>1</sup>Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.

<sup>2</sup>Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

<sup>3</sup>Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan und in Quartierplänen festgelegt werden.

**Art. 67**

- Nutzungsverlegung* <sup>1</sup>Nutzungsverlegungen dienen der Schaffung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen. Die überbaubaren Flächen und die freizuhaltenden Flächen werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen bezeichnet.
- <sup>2</sup>Flächen ausserhalb der bezeichneten Baustandorte dürfen nicht überbaut werden, sind jedoch bei der Berechnung der Ausnützungsziffer anzurechnen.
- <sup>3</sup>Die Durchführung der Nutzungsverlegung erfolgt im Quartierplanverfahren.

**Art. 67a<sup>8</sup>**

- Kommerzielle Erdgeschossnutzung* <sup>1</sup>Im bezeichneten Bereich „kommerzielle Erdgeschossnutzungen“ sind in den Erdgeschossen von Gebäuden in jenen Räumen, die einen Bezug zum öffentlichen Aussenraum haben, öffentlich zugängliche gewerbliche oder kommerzielle Nutzungen einzurichten.
- <sup>2</sup>Die durch die „kommerzielle Erdgeschossnutzung“ baugesetzlich vorgeschriebene Anzahl Pflichtparkplätze ist vor Ort zu realisieren.
- <sup>3</sup>In einer Vereinbarung, die bis zum Erteilen der Baubewilligung vorliegen muss, regeln die Gemeinde und die Bauherrschaft zumindest Anzahl und Preis der in einer Gemeinschaftsanlage bereitzustellenden Pflichtparkplätze.

**Art. 68**

- Geschützte Bauten und Kulturobjekte* <sup>1</sup>Für die im Generellen Gestaltungsplan als geschützt bezeichneten Bauten bestehen rechtskräftige Schutzverfügungen des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde. Für diese Objekte gelten, neben denjenigen Vorschriften von Art. 69 Baugesetz, auch die Vorschriften der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz.
- <sup>2</sup>Die im Generellen Gestaltungsplan als geschützt bezeichneten Kulturobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

---

<sup>8</sup> gemäss Gemeindeabstimmung vom 24.11.2013 und Genehmigungsbeschluss Nr. 749 der Kantonsregierung vom 25. August 2015

### Art. 69

*Schützenswerte  
Bauten und Objekte*

<sup>1</sup>Die im Generellen Gestaltungsplan als schützenswert bezeichneten Bauten und Objekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Bei Umbauten oder Sanierungen sind der Charakter und die historische Bausubstanz zu erhalten.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Objekte.

### Art. 70

*Zu erhaltende  
Baumbestände*

<sup>1</sup>Die zu erhaltenden Baumbestände gemäss Generellem Gestaltungsplan gelten nicht als Wald im Sinne der Waldgesetzgebung. Sie dürfen in ihrem Bestand nicht geschmälert werden und sind auf Kosten der Grundeigentümer artgemäss zu erhalten.

<sup>2</sup>Im Bereich der zu erhaltenden Baumbestände dürfen Bäume nur in Absprache mit dem Forstdienst entfernt und neu angepflanzt werden.

## 5. Erschliessung

### 5.1. Allgemeines

#### Art. 71

*Erschliessungsstufen*

<sup>1</sup>Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasser- und Abfallanlagen.

<sup>2</sup>Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbehandlung und der Telekommunikation.

<sup>3</sup>Die Feinerschliessung umfasst die übrigen Strassen, namentlich Quartierstrassen, sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner die mehreren Eigentümer zustehenden Gemeinschaftsanlagen für Parkierung, Abfallsammlung, und dgl.

<sup>4</sup>Je nach der Bedeutung können Wirtschafts-, Fuss- und Wanderwege sowie Parkierungsanlagen zur Grund- oder Groberschliessung gehören.

**Art. 72**

- Baulinien, Niveaulinien* <sup>1</sup>Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der Boden zwischen der Baulinie und der Grundstücksgrenze bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden.
- <sup>2</sup>Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Unterirdische Bauten und Anlagen, wie Öltank und dgl., können gegen Revers bewilligt werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
- <sup>3</sup>Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 2.50 m über dem Vorgartenterrain, 3.00 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.
- <sup>4</sup>Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierte Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

**Art. 73**

- Projekte* <sup>1</sup>Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.
- <sup>2</sup>Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbehandlung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung. Sie werden im Verfahren nach Art. 74 eingeführt.
- <sup>3</sup>Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten. Sie werden mit dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren behandelt.

**Art. 74**

- Verfahren* <sup>1</sup>Bau- und Niveaulinien sowie Generelle Projekte sind während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.
- <sup>2</sup>Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet der Gemeinderat über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechern schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von

generellen Projekten ist in ortsüblicher Weise bekannt zu geben.

<sup>3</sup>Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

## 5.2 Versorgungs- und Entsorgungswerke

### Art. 75

*Bau, Betrieb, Unterhalt und Finanzierung* <sup>1</sup>Für Bau, Betrieb, Unterhalt und Finanzierung von Wasserversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungsanlagen, Abfallentsorgungsanlagen und Anlagen der elektrischen Energieversorgung gelten die speziellen Erlasse der Gemeinde.

<sup>2</sup>Vorbehalten bleiben besondere Regelungen in Quartierplan- oder Perimeterverfahren.

### Art. 76

*Übernahme privater Anlagen* <sup>1</sup>Die Gemeinde hat im Privateigentum stehende Leitungen und andere Werkteile zu übernehmen, wenn diese dem Gemeingebrauch dienen, den kommunalen Normen entsprechen sowie in gutem Zustand sind und wenn die bisherigen Eigentümer eine unentgeltliche Abtretung beantragen.

<sup>2</sup>Die Gemeinde kann im Privateigentum stehende Leitungen und andere Werkteile gegen angemessene Entschädigung übernehmen, wenn diese den kommunalen Normen entsprechen, im Generellen Erschliessungsplan oder im Generellen Entwässerungsplan (GEP) enthalten sind und ein öffentliches Interesse an der Übernahme besteht.

## 5.3 Verkehrsanlagen

### Art. 77

*Kategorien und Benennungen* <sup>1</sup>Die Strassen, Wege und Plätze werden in folgende Kategorien unterteilt:

- a) Öffentliche Anlagen im Eigentum des Gemeinwesens;
- b) Im Privateigentum stehende Anlagen, welche mit einem

Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit belastet sind;

- c) Im Privateigentum stehende Anlagen, welche mit einem Fusswegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit belastet sind;
- d) Private Anlagen.

Die einzelnen Anlagen und Kategorien sind im Generellen Erschliessungsplan eingezeichnet.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat entscheidet über die Benennung von Strassen, Wegen und Plätzen. Er berücksichtigt nach Möglichkeit die Wünsche der Anstösser.

### **Art. 78**

#### *Bau*

<sup>1</sup>Die Gemeinde erstellt gemäss vorhandenen Bedürfnissen, genehmigten Projekten und bewilligten Krediten diejenigen Anlagen, welche im Generellen Erschliessungsplan als öffentlich bezeichnet sind.

<sup>2</sup>Alle übrigen Anlagen sind von den Grundeigentümern nach Weisungen und Bewilligungen der Baubehörde zu erstellen.

### **Art. 79**

#### *Baufinanzierung*

<sup>1</sup>Die Baukosten für die in Art. 78 Abs. 1 erwähnten Anlagen sind von der Gemeinde und von den Grundeigentümern, welche hieraus einen wirtschaftlichen Sondervorteil erhalten, gemeinsam zu finanzieren. Für die Finanzierung gilt kantonales Recht.

<sup>2</sup>Die Baukosten für die in Art. 78 Abs. 2 erwähnten Anlagen sind von den Grundeigentümern allein aufzubringen. Dienen solche Anlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, ist die Finanzierung von den Grundeigentümern selber zu regeln.

### **Art. 80**

#### *Unterhalt*

<sup>1</sup>Die Gemeinde unterhält auf eigene Kosten diejenigen Anlagen, welche in ihrem Eigentum stehen oder mit einem Benützungrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit belastet sind. Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Gemeinderates für nicht ganzjährig benutzte Strassen und

Wege.

<sup>2</sup>Alle übrigen Anlagen sind von den Grundeigentümern selber zu unterhalten. Für die Unterhaltskosten gilt sinngemäss Art. 79 Abs. 2.

### **Art. 81**

#### *Besondere Verhältnisse*

<sup>1</sup>Eigentümer privater Anlagen können vom Gemeinderat verpflichtet werden, diese gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, sofern eine solche Mitbenützung im öffentlichen Interesse liegt. Der Gemeinderat legt Entschädigung und Kostenverteiler fest.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann rein private Anlagen gegen angemessene Entschädigung mit einem Fuss- oder Fahrwegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit belasten, wenn daran ein öffentliches Interesse besteht.

<sup>3</sup>Art. 76 zur Übernahme privater Anlagen durch die Gemeinde gilt sinngemäss auch hier.

<sup>4</sup>Vorbehalten bleiben besondere Regelungen für Bau, Betrieb, Unterhalt und Finanzierung von Verkehrsanlagen im Quartierplanverfahren.

## **III. QUARTIERPLANUNG**

### **1. Quartierplan**

#### **Art. 82**

#### *Quartierplan*

Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.

Der Quartierplan besteht in der Regel aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartierversorgungspläne erlassen werden.

Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.

**Art. 83***Quartierplanbestimmungen*

Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.

Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartierschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten.

Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

**Art. 84***Quartiergestaltungsplan*

<sup>1</sup>Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.

<sup>2</sup>Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukörper, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:

- a) Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
- b) Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- c) Die im Zonenschema angegebenen Ausnutzungsziffern dürfen um maximal 10% erhöht werden.

<sup>3</sup>Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

## Art. 85

### *Quartier- erschliessungsplan*

<sup>1</sup>Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.

<sup>2</sup>Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Für solche Bauten und Anlagen können Grundeigentum sowie ober- und unterirdische Bau- und Dienstbarkeitsrechte nach den Verfahrensbestimmungen zur Landumlegung beansprucht werden.

<sup>3</sup>Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.

<sup>4</sup>Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

## Quartiererschliessung

### Art. 86

#### *a) Erstellung*

<sup>1</sup>Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde zu überführen.

<sup>2</sup>Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Quartierplanbeteiligten unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

### Art. 87

#### *b) Finanzierung*

<sup>1</sup>Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Beteiligten hinausgeht.

<sup>2</sup>Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.

<sup>3</sup>Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich ½ % berechnet.

## 2. Baulandumlegung

### Art. 88

#### *Baulandumlegung*

<sup>1</sup>Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.

<sup>2</sup>Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört, dies verlangen.

<sup>3</sup>Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

### Art. 89

#### *Alter Bestand*

<sup>1</sup>Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte, ausgenommen Pfandrechte, sowie die Vormerkungen und

die Anmerkungen ersichtlich.

<sup>2</sup>Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.

<sup>3</sup>Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

#### **Art. 90**

*Abzüge für den  
Gemeinbedarf*

<sup>1</sup>Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches für die Erschliessung und Gemeinschaftsanlagen benötigt wird, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.

<sup>2</sup>Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

#### **Art. 91**

*Neuzuteilung, Wert-  
ausgleich*

<sup>1</sup>Grundeigentümer erhalten durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das sie in die Umlegung eingeworfen haben. Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.

<sup>2</sup>Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen.

<sup>3</sup>Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen. Bei Baulandumlegungen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau kann die Neuzuteilung mit der Verpflichtung verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den die Betroffenen zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

**Art. 92**

*Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen*

<sup>1</sup>Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.

<sup>2</sup>Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugewiesenen Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Wird kein neues Grundstück zugewiesen, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

**Art. 93**

*Grenzbereinigung*

<sup>1</sup>Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Beteiligten daraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.

<sup>2</sup>In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

**3. Quartierplanverfahren****Art. 94**

*Einleitung*

<sup>1</sup>Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes vertreten, dies verlangen.

<sup>2</sup>Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich

bekanntzugeben und den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.

<sup>3</sup>Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen an den Gemeinderat Einsprache erhoben werden.

#### **Art. 95**

##### *Erstellung*

<sup>1</sup>Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Quartierplanbeteiligten ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.

<sup>2</sup>Auf Antrag kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den Quartierplanbeteiligten überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.

<sup>3</sup>Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.

#### **Art. 96**

##### *Öffentliche Auflage, Einsprache*

<sup>1</sup>Die Baubehörde legt den Quartierplan während 20 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte und Personen mit vorgemerkten persönlichen Rechten sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

<sup>2</sup>Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.

<sup>3</sup>Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Quartierplanbeteiligte, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

**Art. 97***Erlass*

<sup>1</sup>Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.

<sup>2</sup>Der Erlass ist den Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.

<sup>3</sup>Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.

<sup>4</sup>Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

**Art. 98***Planungskosten*

<sup>1</sup>Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarktungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

<sup>2</sup>Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Quartierplanbeteiligten zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte betreffen, sind allein diesen zu belasten.

<sup>3</sup>Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich ½ % berechnet.

**Art. 99***Aufhebung oder  
Abänderung*

<sup>1</sup>Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.

<sup>2</sup>Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.

<sup>3</sup>Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

**Art. 100***Vorbehalt der  
Baubewilligung*

<sup>1</sup>Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

<sup>2</sup>Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.

## IV BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

### Art. 101

#### *Baugesuch*

<sup>1</sup>Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist beim Gemeindebauamt ein Baugesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

- a) Ein dem neuesten Stand entsprechender Ausschnitt des amtlichen Grundbuchplanes über den Bauplatz und dessen Umgebung. Einzutragen sind die Gebäudegrundrisse, einschliesslich der Zufahrten, Parkierungsflächen, die Abstände der projektierten Bauten zu den Grundstücksgrenzen, den Nachbargebäuden und Strassen sowie die Ausmasse der Gebäudegrundrisse. Im Plan ist zudem ein Höhenfixpunkt (Polygon, Markstein etc.) mit Meereshöhe anzugeben.
- b) bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
- c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
- d) Schnitte im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Dachkonstruktionshöhe, Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
- e) Darstellen aller Fassaden mit Angaben der Meereshöhen für folgende Punkte:
  - sämtliche Geschosse,
  - maximale Firsthöhe,
  - Terrainkoten bei allen Gebäudeecken (bestehendes und neues Terrain),
  - Koten der neugestalteten Umgebung;
- f) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer, der Nettowohnfläche und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
- g) Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung

- von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
- h) Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
  - i) Angabe der approximativen Baukosten;
  - j) Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
  - k) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
  - l) Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
  - m) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
  - n) bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben gemäss dem Wasserversorgungsgesetz und dem Gesetz über die Abwasseranlagen der Gemeinde;
  - o) bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  - p) bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  - q) Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umwelt auf amtlichem Formular;
  - r) Grundbuchauszug, ohne Angaben über die Hypothekarbelastung.

<sup>2</sup>Die Gemeinde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Dokumente verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens gerechtfertigt ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

<sup>3</sup>Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnungen, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen sowie mit dem Datum zu versehen.

<sup>4</sup>Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und

nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

### **Art. 102**

#### *Baugespann*

<sup>1</sup>Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1.00 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

<sup>2</sup>Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen.

<sup>3</sup>Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung des Gemeindebauamtes entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

### **Art. 103**

#### *Vorprüfung, Umweltverträglichkeits prüfung*

<sup>1</sup>Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.

<sup>2</sup>Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist den Gesuchstellern Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird.

<sup>3</sup>Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die dafür zuständige Behörde für die Durchführung der UVP.

### **Art. 104**

#### *Auflage, Publikation und Einsprache*

<sup>1</sup>Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Ist eine UVP durchzuführen, wird gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt.

<sup>2</sup>Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben

werden.

<sup>3</sup>Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.

### **Art. 105**

#### *Baubescheid*

<sup>1</sup>Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Gemeinde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.

<sup>2</sup>Baugesuche gemäss Art. 14 Abs. 2 lit. a), b), g), l) und m) werden je nach Umfang von der Baubehörde oder vom Gemeindebauamt entschieden.

<sup>3</sup>Baugesuche gemäss lit. c), d), e), f), h), i), j) und k) werden vom Gemeindebauamt entschieden, sofern keine Einsprachen vorliegen.

<sup>4</sup>Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

<sup>5</sup>Der Baubescheid ist Gesuchstellern sowie allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen.

<sup>6</sup>Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

### **Art. 106**

#### *Vorentscheid*

<sup>1</sup>Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.

<sup>2</sup>Der Vorentscheid gibt weder den Gesuchstellern Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Gemeinde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.

**Art. 107***Baubeginn und  
Baufristen*

<sup>1</sup>Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.

<sup>2</sup>Das Gemeindebauamt kann nach Ablauf der Einsprachefrist und nach Rücksprache mit dem Präsident Baukommission den vorzeitigen Baubeginn bewilligen, wenn die gesetzlichen Bestimmungen offensichtlich eingehalten sind und wichtige Gründe vorliegen.

<sup>3</sup>Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen zweier Jahre nach Baubeginn zu vollenden. Diese Fristen können auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängert werden.

<sup>4</sup>Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

**Art. 108***Bauausführung,  
Änderungen*

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.

<sup>2</sup>Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen vor der Ausführung genehmigt werden.

<sup>3</sup>Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

**Art. 109***Baukontrollen,  
Bauabnahme*

<sup>1</sup>Das Gemeindebauamt übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Es prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung. Es kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.

<sup>2</sup>Dem Gemeindebauamt und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an

bestehenden Bauten und Anlagen sind den Betroffenen rechtzeitig anzuzeigen.

<sup>3</sup>Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das vom Gemeindebauamt vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.

<sup>4</sup>Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme anzumelden. Die angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.

<sup>5</sup>Nach der Vollendung nimmt das Gemeindebauamt den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.

#### **Art. 110**

##### *Gebühren*

<sup>1</sup>Die Gemeinde erhebt für ihre Dienstleistungen im Baubewilligungsverfahren Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.

<sup>2</sup>Auslagen für Fachgutachten und für Bauberatungen, besondere Leistungen der Gemeinde sowie allfällige Kosten des Grundbuchamtes gehen grundsätzlich zu Lasten der Gesuchsteller. Sie sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Gemeinde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.

<sup>3</sup>Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen werden den Einsprechern überbunden.

## V VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 111

#### *Verantwortlichkeit*

<sup>1</sup>Bauherrschaften, Architekten, Bauleiter sowie Unternehmer sind verantwortlich für:

- die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der baupolizeilichen Anordnungen,
- die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für
- die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen.

<sup>2</sup>Die Baukontrollen entlasten die genannten Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

### Art. 112

#### *Strafbestimmungen*

<sup>1</sup>Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird vom Gemeinderat mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt die Täterschaft aus Gewinnsucht, so ist der Gemeinderat nicht an das Höchstmass der Busse gebunden.

<sup>2</sup>Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für andere begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

<sup>3</sup>Widerhandlungen gegen dieses Gesetz oder darauf beruhende Verfügungen verjähren innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verfolgungsverjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

<sup>4</sup>Der Gemeinderat kann die nötigen Ermittlungen über den Sachverhalt und die persönlichen Verhältnisse durch die Baubehörde oder das Gemeindebauamt vornehmen lassen. Die Betroffenen sind vor Ausfällung der Busse anzuhören.

**Art. 113***Wiederherstellung des  
gesetzmässigen  
Zustandes*

<sup>1</sup>Die Grundeigentümer oder die Baurechtsnehmer haben einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung des Gemeinderates hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden sind oder nicht.

<sup>2</sup>Kommen die Grundeigentümer oder die Baurechtsnehmer dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt der Gemeinderat die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.

<sup>3</sup>Die Baubehörde oder das Gemeindebauamt kann die Bauarbeiten ganz oder teilweise einstellen, wenn sich während der Bauausführung ein widerrechtlicher Zustand ergibt oder abzeichnet.

<sup>4</sup>Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber den Grundeigentümern oder den Baurechtsnehmern zu.

<sup>5</sup>Bei Verstössen gegen formelles Baupolizeirecht ist von der Wiederherstellung abzusehen und ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

**Art. 114***Rechtsmittel*

<sup>1</sup>Beschlüsse und Anordnungen des Gemeindebauamtes oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung dieses Gesetzes können mittels Einsprache innert 20 Tagen seit Mitteilung an den Gemeinderat weitergezogen werden.

<sup>2</sup>Baupolizeiliche Entscheide der Baubehörde können ebenfalls mittels Einsprache innert 20 Tagen an den Gemeinderat weitergezogen werden.

<sup>3</sup>Die vorerwähnten Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und Begründung einzureichen. Diese hat keine aufschiebende Wirkung, doch kann eine solche vom Gemeinderat verliehen werden.

<sup>4</sup>Beschlüsse und Verfügungen des Gemeinderates auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

**Art. 115***Inkrafttreten*

<sup>1</sup>Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

<sup>2</sup>Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht rechtskräftig bewilligt bzw. genehmigt sind. Davon ausgenommen sind noch geltende Zweckbestimmungen gemäss Art. 30 Abs. 3 sowie Art. 57 Abs. 2 des Baugesetzes vom 4. Dezember 1988.

<sup>3</sup>Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben, insbesondere

- das Gesetz zur Sicherung der Skiabfahrten, Übungsgelände und der Winterwege für Schlittenfahrten in der Gemeinde Arosa, vom 13. Dezember 1942,
- die Verordnung über Errichtung von Radio- und Fernsehantennen, vom 6. Dezember 1964,
- das Gesetz über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen der Gemeinde Arosa, vom 30. November 1980,
- das Baugesetz, die Zonenpläne sowie der Generellen Erschliessungsplan, Totalrevision der Ortsplanung, vom 18. September 1989 mit seitherigen Änderungen (ausgenommen Abs. 4 hernach).

Nicht aufgehoben werden folgende frühere Teilrevisionen der Ortsplanung

- der Generelle Erschliessungsplan 1:2'500, Beschneigungsanlagen, vom 19. März 1996,  
der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Materialdeponie Bruchhalde, vom 8. April 1997,
- der Generelle Gestaltungsplan 1:2'500, Golfplatz Maran, vom 7. Juli 1998.

**NAMENS DES GEMEINDERATES**

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vincenz Vital

Walter Lippuner

In der Gemeindeabstimmung vom 24.11.2002 angenommen.

Durch die Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss Nr. 482 vom 6.4.2004 genehmigt.