

**INHALTSÜBERSICHT**

<b>I</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	Art.	1 – 6
<b>II</b>	<b>GRUNDORDNUNG</b>		
	1. Allgemeines	Art.	7 – 11
	2. Bauvorschriften	Art.	12 – 34
	3. Zonen	Art.	35 – 56
	4. Gestaltung	Art.	57 – 60
	5. Erschliessung	Art.	61 – 78
<b>III</b>	<b>QUARTIERPLANUNG</b>		
	1. Gestaltung	Art.	79 – 85
	2. Baulandumlegung	Art.	86 – 91
	3. Quartierplanverfahren	Art.	92 – 98
<b>IV</b>	<b>BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>	Art.	99 – 107
<b>V</b>	<b>VOLLZUGS- &amp; SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	Art.	108 – 112

**INHALTSVERZEICHNIS****I Allgemeines**

Zweck	Art.	1
Geltungsbereich	Art.	2
Natur- und Heimatschutz	Art.	3
Baubehörde	Art.	4
Ausnahmen	Art.	5
Planungszone	Art.	6

**II Grundordnung**1. Allgemeines

Grundordnung	Art.	7
Zonenplan	Art.	8
Genereller Gestaltungsplan	Art.	9
Genereller Erschliessungsplan	Art.	10
Verfahren	Art.	11

2. Bauvorschriften2.1 Bauvoraussetzungen

Baubewilligung	Art.	12
Bedingungen und Auflagen, Revers	Art.	13
Baureife	Art.	14

2.2 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Architektur	Art.	15
Einfriedungen	Art.	16
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art.	17
Reklamen und Hinweistafeln	Art.	18
Antennen	Art.	19
Waldabstand, Gewässerabstand	Art.	20

2.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Verkehrssicherheit	Art.	21
Abstellplätze für Motorfahrzeuge		
a) Pflichtparkplätze	Art.	22
b) Ersatzabgabe	Art.	23
Werkleitungen	Art.	24

2.4 Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen		
a) Grundsatz	Art.	25
b) Wohnhygiene	Art.	26
c) Energiehaushalt	Art.	27
d) Schallschutz	Art.	28
Emissionen	Art.	29
Unverschmutztes Abwasser und Schnee	Art.	30
Bauarbeiten	Art.	31
Unterhalt	Art.	32

## 2.5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	Art.	33
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art.	34

## 3. Zonen

### 3.1 Bauzonen

#### 3.2.1 Zonenarten

Dorfzone	Art.	35
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art.	36
Parkplatzzone	Art.	37

#### 3.2 Weitere Zonen

Landwirtschaftszone	Art.	38
Forstwirtschaftszone	Art.	39
Freihaltezone	Art.	40
Lagerplätze	Art.	41
Landschaftsschutzzonen	Art.	42
Naturschutzzone	Art.	43
Grundwasser- und Quellenschutzzone	Art.	44
Gefahrenzone	Art.	45
Zu erhaltende Feldgehölze	Art.	46
Archäologiezone	Art.	47
Übriges Gemeindegebiet	Art.	48

## 3.3 Zonenordnung

Zonenschema	Art.	49
Halboffene und offene Bauweise	Art.	50
Nutzungsübertragung und Parzellierung	Art.	51
Gebäudehöhe	Art.	52
Gebäudelänge	Art.	53
Grenz- und Gebäudeabstand	Art.	54
Dächer	Art.	55
Zonenschema	Art.	56

## 4. Gestaltung

Geschützte Bauten	Art.	57
Erhaltenswerte Bauten	Art.	58
Erhaltungsbereich	Art.	59
Baugestaltungslinien	Art.	60

## 5. Erschliessung

### 5.1 Allgemeines

Grund- und Groberschliessung	Art.	61
Feinerschliessung	Art.	62
Erschliessungsetappen	Art.	63

### 5.2 Projektierung, Ausführung und Unterhalt

Baulinien, Niveaulinien	Art.	64
-------------------------	------	----

Generelle Projekte und Bauprojekte	Art.	65
Verfahren	Art.	66
Ausführung und Unterhalt		
a) Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art.	67
b) Private Erschliessungsanlagen	Art.	68

### 5.3 Finanzierung

Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen	Art.	69
Grundeigentümerbeiträge	Art.	70
a) Anteile und Beitragspflicht		
b) Kostenverteiler	Art.	71
c) Verfahren, Fälligkeit	Art.	72
Anschlussgebühren		
a) Gebührenpflicht	Art.	73
b) Berechnung	Art.	74
c) Erhebung, Fälligkeit	Art.	75
d) Einsprache	Art.	76
Benützungsgebühren	Art.	77
Gesetzliches Pfandrecht	Art.	78

## III **QUARTIERPLANUNG**

### 1. Quartierplan

Quartierplan	Art.	79
Quartierplanbestimmungen	Art.	80
Quartiergestaltungsplan	Art.	81
Quartiererschliessungsplan	Art.	82

Quartiererschliessung		
a) Erstellung	Art.	83
b) Finanzierung	Art.	84
Quartierausstattung	Art.	85

### 2. Baulandumlegung

Baulandumlegung	Art.	86
Alter Bestand	Art.	87
Abzüge für den Gemeindebedarf	Art.	88
Neuzuteilung, Wertausgleich	Art.	89
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	Art.	90
Grenzbereinigung	Art.	91

### 3. Quartierplanverfahren

Einleitung	Art.	92
Erstellung	Art.	93
Öffentliche Auflage, Einsprache	Art.	94
Erlass	Art.	95
Planungskosten	Art.	96
Aufhebung oder Abänderung	Art.	97
Vorbehalt der Baubewilligung	Art.	98

## IV **BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN**

Baugesuch	Art.	99
-----------	------	----

---

LSV	Lärmschutzverordnung, vom Bundesrat erlassen am 15. Dezember 1986 (SR 814.331)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
NHVO	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, vom Grossen Rat erlassen am 27. November 1946 (BR 496.100)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
VSS	Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

---

## I ALLGEMEINES

### Art. 1 Zweck

---

- <sup>1</sup> Das Baugesetz ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es fördert insbesondere die Entstehung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen, die Wahrung der Schönheit und Eigenart von Siedlungen und Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

### 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> Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
  - <sup>3</sup> Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).
-

---

**Art. 3 Natur- und Heimatschutz**

---

- <sup>1</sup> Wertvolle Landschaften und Naturobjekte sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen 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. den Generellen Gestaltungsplan.
- <sup>3</sup> Zur vorsorglichen Unterschutzstellung kann der Gemeindevorstand provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen erlassen.

---

**Art. 4 Baubehörde**

---

- <sup>1</sup> Baubehörde ist der Gemeindevorstand
- <sup>2</sup> Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- <sup>3</sup> Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater bezeichnen. Die daraus entstehenden Kosten können vollständig den Interessenten überbunden werden.

---

**Art. 5 Ausnahmen**

---

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.
- <sup>3</sup> Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

---

**Art. 6 Planungszone**

---

- <sup>1</sup> Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.
- <sup>2</sup> In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.

- <sup>3</sup> Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.

## II GRUNDORDNUNG

### 1. Allgemeines

#### Art. 7 Grundordnung

---

- <sup>1</sup> Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Der Generelle Gestaltungsplan kann im Zonenplan integriert werden.
- <sup>2</sup> Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

#### Art. 8 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 bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

#### Art. 9 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> Zur Gestaltung des Ortsbildes, von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Baugestaltungslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden. Der Generelle Gestaltungsplan kann ferner Gebiete bezeichnen, in denen Bauvorhaben nur auf Grund rechtskräftiger Quartierpläne bewilligt werden.
- <sup>3</sup> Durch den Generellen Gestaltungsplan können Kultur- und Naturobjekte unter Schutz gestellt werden.

---

**Art. 10 Genereller Erschliessungsplan**

---

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Grob-Erschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Erschliessungs-etappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.
- 2 Im Generellen Erschliessungsplan können Gemeinschaftsanlagen wie Parkierungsanlagen, Heizungsanlagen und dgl. festgelegt werden.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

---

**Art. 11 Verfahren**

---

- 1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.
- 2 Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 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 Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.

- 3 Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.
- 4 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. 12 Baubewilligung**

---

- 1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.
- 2 Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:
  - a) Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden;
  - b) Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
  - c) Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;

- d) Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;
- e) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
- f) Alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
- g) Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
- h) Versorgungsanlagen, wie Wasserreservoirs, Kläranlagen, Kehrichthäuschen;
- i) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpen;
- k) Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen;
- l) Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefonleitungen;
- m) Aussenantennen, Parabolantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos, Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
- n) Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern;
- o) Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;

- p) Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
  - q) Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
  - r) Materialablagerungen für Aushub- und Abraummaterial;
  - s) Deponien für Bauschutt und dgl., Düngerstätten;
  - t) Camping- und Rastplätze
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

### **Art. 13 Bedingungen und Auflagen, Revers**

- 
- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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 Zustand wieder hergestellt wird (Revers).

- <sup>3</sup> Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

#### **Art. 14 Baureife**

---

- <sup>1</sup> Neunbauten, 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 wenn im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessungen oder Baulandumlegungen nicht präjudiziert werden.
  - 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 Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

## **2.2 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen**

### **Art. 15 Architektur**

---

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.
- <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 unter Beizug des Bauberaters zu überarbeiten.

### **Art. 16 Einfriedungen**

---

- <sup>1</sup> Einfriedungen, Pflanzen, Mauern und Böschungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- <sup>2</sup> Stacheldrahtzäune sind untersagt.
- <sup>3</sup> Gegenüber dem Fahrbahnrand ist ein Abstand von mind. 0.50 m einzuhalten.
- <sup>4</sup> Ausserhalb der Bauzone dürfen Zäune nur für landwirtschaftliche Zwecke erstellt werden.
- <sup>5</sup> Die Baubehörde kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen oder Anlagen verlangen.

- <sup>6</sup> Gartenzäune sind überall erlaubt.

---

**Art. 17 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern**

---

- <sup>1</sup> Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind zur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- <sup>2</sup> Unumgängliche 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> Böschungen, Stütz- und Wandmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

---

**Art. 18 Reklamen und Hinweistafeln**

---

- <sup>1</sup> Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden.
- <sup>2</sup> Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- <sup>3</sup> Im Bereich der Kantonsstrasse ist zudem die Bewilligung der Kantonalen Behörde erforderlich.

---

**Art. 19 Antennen**

---

- <sup>1</sup> Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde kann bei der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudegruppen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.
- <sup>3</sup> Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie bedürfen der Bewilligung der Baubehörde.

---

**Art. 20 Waldabstand, Gewässerabstand**

---

- <sup>1</sup> Hochbauten haben gegenüber dem im Zonenplan ausgeschiedenen Wald einen Abstand von 10 m einzuhalten. Der Waldabstand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldarealgrenze, in anderen Fällen ab Stockgrenze zu messen.
- <sup>2</sup> Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 5 m, ausserhalb der Bauzonen von 20 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes der Uferböschung.

- <sup>3</sup> Die Abänderung der Masse durch Bau- und Gestaltungslinien bleibt vorbehalten.

### 2.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

#### Art. 21 Verkehrssicherheit

- <sup>1</sup> Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Wo es die Verhältnisse zulassen, haben sich die Vorlagen den VSS-Normen anzupassen.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.
- <sup>3</sup> Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

#### Art. 22 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

##### a) Pflichtparkplätze

- <sup>1</sup> Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, 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 offenzuhalten.
- <sup>2</sup> Es sind bereitzustellen bei
- |                     |   |
|---------------------|---|
| – Wohnbauten        | 1 Platz pro Wohnung bis 100 m <sup>2</sup> , darüber 2 Plätze |
| – Bürobauten        | 1 Platz pro 20 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche            |
| – Gewerbebauten     | nach Angabe der Baubehörde                                    |
| – Verkaufslokale    | 1 Platz pro 15 m <sup>2</sup> Ladenfläche                     |
| – Pensionen, Hotels | 1 Platz pro 3 Fremdenbetten                                   |
| – Restaurants       | 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)               |

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen hält.

- <sup>3</sup> Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

---

**Art. 23 b) Ersatzabgabe**

---

- <sup>1</sup> Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und ist der Grundeigentümer auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 6 000.-. Dieser Betrag basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise am Tage des Inkrafttretens des Baugesetzes. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.
- <sup>3</sup> Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen von der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

---

**Art. 24 Werkleitungen**

---

- <sup>1</sup> Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Anlage öffentlicher Leitungen, Schächte, Hydranten etc. auf ihrem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- <sup>2</sup> Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZBG.
- <sup>3</sup> Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, andern Grundeigentümer die Mitbenützung ihrer Leitungen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.

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

### **Art. 25 Ausführung von Bauten und Anlagen**

#### **a) Grundsatz**

---

- <sup>1</sup> Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter Personen Rücksicht zu nehmen.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten schweizerischen Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und 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, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.

#### **Art. 26 b) Wohnhygiene**

---

- <sup>1</sup> Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um  $f_i$  der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden herausragen.
- 

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

### **Art. 27 c) Energiehaushalt**

---

- <sup>1</sup> Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.
- <sup>2</sup> Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäudehöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

### **Art. 28 d) Schallschutz**

---

- <sup>1</sup> Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in Bezug auf den Schallschutz den geltenden Vorschriften entsprechen.
  - <sup>2</sup> Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan ersichtlich.
-

---

**Art. 29 Emissionen**

---

- 1 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn Sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
  - 2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Bauten und Anlagen unterschieden.
    - a) Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
    - b) Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
    - c) Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.
  - 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.
- 

---

**Art. 30 Unverschmutztes Abwasser und Schnee**

---

- 1 Unverschmutztes Abwasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in offene Gewässer abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.
- 2 Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.
- 3 Wird durch abfliessende Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleibt er untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen.

---

**Art. 31 Bauarbeiten**

---

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
  - 2 Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.
  - 3 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.
-

**Art. 32 Unterhalt**

---

- 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und erhaltenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend oder wird eine geschützte oder erhaltenswerte Baute dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen.
- 3 Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk- Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeveränderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

**2.5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum****Art. 33 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes**

---

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

- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

**Art. 34 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke**

---

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungspunkte 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

##### 3.1.2 Zonenarten

#### Art. 35 Dorfzone und Dorfzone 2

---

- <sup>1</sup> Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- <sup>2</sup> Die Dorfzone 2 ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- <sup>3</sup> In der Dorfzone und in der Dorfzone 2 ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten. Auch neue Ställe dürfen die Gebäude- und Firsthöhen benachbarter Bauten nicht überschreiten.
- <sup>4</sup> Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen drei Jahren nur im bisherigen Umfang wieder aufgebaut werden. Die Zweckänderung ist gestattet. Der Anspruch auf das Recht besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung, im Einverständnis mit der Baubehörde, durch Pläne festgehalten werden. Die Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Baulinien und Quartierpläne bleiben vorbehalten. \*

- <sup>5</sup> Für die Dorfzone und Dorfzone 2 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### Art. 36 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

---

- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und zukünftige öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen sowie Spielplätze, Areale für Sport und Erholung als auch öffentliche Parkplätze bestimmt.
- <sup>2</sup> Private Überbauung ist grundsätzlich untersagt. An bestehenden Bauten sind nur Arbeiten gestattet, die zum gewöhnlichen Unterhalt gehören.
- <sup>3</sup> Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die übrigen Bestimmungen der angrenzenden Zonen.
- <sup>4</sup> Für die Übernahme privater Grundstücke gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.
- <sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III/II.

#### Art. 37 Parkplatzzone

---

- <sup>1</sup> Die Parkplatzzone bezweckt die Schaffung bzw. Erhaltung von privaten und öffentlichen Parkplätzen.

- 2 Eingeschossige Bauten können von der Baubehörde bewilligt werden.
- 3 Für die Benützung von öffentlichem Grund für Parkplätze erlässt der Gemeindevorstand ein Reglement.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

### 3.2 Weitere Zonen

#### Art. 38 Landwirtschaftszone

---

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.
- 2 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig.
- 3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausstattung der Bauten.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### Art. 39 Forstwirtschaftszone

---

- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

#### Art. 40 Freihaltezone

---

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Hochbauverbot belegt sind. Tiefbauten wie Strassen und andere notwendige Anlagen sind zulässig.
- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.
- 3 Sofern die Nutzung oder Pflege einer Freihaltezone es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.
- 4 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet die Flächen innerhalb der Freihaltezone, auf welchen das Erstellen von Parkplätzen erlaubt ist.

**Art 41 Lagerplätze**

---

- <sup>1</sup> Die Lagerung von Material und Güter aller Art auf den Lagerplätzen bedarf der Bewilligung der Baubehörde. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an. Für die Viehschau müssen die Lagerplätze geräumt werden.
- <sup>3</sup> Die Kosten solcher Massnahmen gehen zu Lasten des Benützers des Lagerplatzes.

**Art. 42 Landschaftsschutzzonen**

---

- <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie Umgebung von Siedlungen, Aussichtslagen und Baumbestände vor der Zerstörung und Verbauung.
- <sup>2</sup> Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere bauliche Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Neue Strassen und Wege sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen ist.

- <sup>3</sup> In der Landschaftsschutzzone sind land- und forstwirtschaftliche Neubauten gestattet, sofern sie sich gut in die Landschaft eingliedern.
- <sup>4</sup> Bestehende Bauten dürfen erneuert werden.
- <sup>5</sup> Die forstwirtschaftliche Nutzung wird durch die forstliche Planung geregelt.

**Art. 43 Naturschutzzone**

---

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone umfasst Biotope wie Uferbereiche, Auen, Kleinseen, Naturweiher, Tümpel, Riedgebiete und Moore sowie seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe 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.
- <sup>3</sup> Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig. Die forstwirtschaftliche Nutzung wird durch die forstliche Planung geregelt.

- <sup>4</sup> Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeversicherungen sowie Entschädigungsleistungen können mit den betroffenen Grundeigentümern im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

#### **Art 44 Grundwasser- und Quellschutzzone**

- <sup>1</sup> Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Grundwasser- und Quelfassungen und ihre Umgebung.
- <sup>2</sup> Der Gemeindevorstand erlässt für jede Grundwassererfassung der Trinkwasserversorgung und nach Bedarf auch bei entsprechenden Quelfassungen sowie bei Mineralquellen einen besonderen Schutzplan mit den Zonen S1 (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) und mit dem zugehörigen Schutzstellenreglement. Diese Pläne werden durch die Regierung genehmigt. Die Zugehörigkeit einer Parzelle zu einer dieser Schutzstellen ist im Grundbuch anzumerken.
- <sup>3</sup> Die in der Grundwasser- und Quellschutzzone geltenden Nutzungsbeschränkungen richten sich grundsätzlich nach den besonderen Schutzstellenplänen und den zugehörigen Reglementen. Bis zu ihrer Rechtsgültigkeit werden in den Grundwasser- und Quellschutzstellen weder Bauten und Anlagen noch Materialentnahmen, Materialablagerungen oder Deponien bewilligt. In der unmittelbaren Umgebung von Grundwasser- und Quelfassungen (Umkreis von 40 m) ist der Weidegang verboten. Ausserdem sind nur Gründüngungen gestattet.

#### **Art. 45 Gefahrenzone**

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinerschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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. 46 Zu erhaltende Feldgehölze**

---

- <sup>1</sup> Hecken, Feldgehölze und Naturobjekte, die im Zonenplan bezeichnet sind, dürfen nicht gerodet werden. Gestattet sind das Zurückschneiden der Gehölze im Interesse der landwirtschaftlichen Nutzung sowie pflegerische Massnahmen. Falls der Grundeigentümer die Hecken nicht pflegt, kann der Gemeindevorstand im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer den Unterhalt anordnen.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde trifft darüber hinaus die notwendigen Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Objekte und Gebiete.

---

**Art. 47 Archäologiezone**

---

- <sup>1</sup> Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.
- <sup>2</sup> Alle Bauvorhaben und Grabenarbeiten (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. 48 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
- <sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**3.3 Zonenordnung**

---

**Art. 49 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 für jede Bauzone den zulässigen Emissionsgrad von Bauten und Anlagen.

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

#### **Art. 50 Halboffene und offene Bauweise**

---

- <sup>1</sup> Halboffene Bauweise liegt vor, wenn wenigstens 2 und höchstens 3 an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden. Bei halboffener Bauweise sind die ortsüblichen Proportionen der aneinander gebauten, einzelnen Bauten einzuhalten. Der einzelne Bau hat als solcher in Erscheinung zu treten.
- <sup>2</sup> Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten.

#### **Art. 51 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.

- <sup>2</sup> Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonen-gemäss überbaut werden können.

#### **Art. 52 Gebäudehöhe**

---

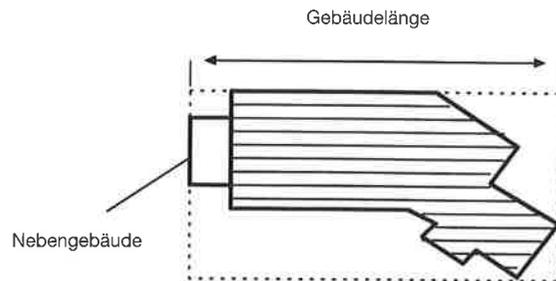
- <sup>1</sup> Als Gebäudehöhe gilt das Mittel der Höhe aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom umgestalteten Terrain bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.
- <sup>2</sup> Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Kellereingänge und Garagenzufahrten dürfen gesamthaft das Mass der längeren Gebäudeseite nicht überschreiten, wobei in der Regel auf der längeren Gebäudeseite höchstens die Hälfte der Länge, bei den Schmalseiten die ganze Breite abgetragen werden darf.
- <sup>3</sup> Bei gegliederten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt.
- <sup>4</sup> Im Zweifelsfall bestimmt die Behörde den Ausgangspunkt für die Bestimmungen der Gebäudehöhe. Dieser Fix-Punkt ist in geeigneter Form bis zur Vollendung des Bauprojektes dauern zu sichern.

#### **Art. 53 Gebäudelänge**

---

- <sup>1</sup> Als Gebäudelänge gilt die grösste Ausdehnung des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.

Erläuterungsskizze:



#### Art. 54 Grenz- und Gebäudeabstand

- 1 Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände sind von den Nebenfassaden aus einzuhalten. Die Hauptfassade wird aufgrund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt; im Zweifel sind zusätzlich die topographische Lage und die Stellung der Nachbargebäude massgebend.
- 2 Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m.
- 3 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

- 4 Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist die Summe des kleinen und des grossen Grenzabstandes als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 5 Bei einseitigem Grenzbau verpflichtet sich der Nachbar, bei einer Überbauung seines Grundstücks an die Brandmauer anzubauen. Diese Verpflichtung ist im Grundbuch einzutragen.

#### Art. 55 Dächer

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 Es sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von 18° bis 32° (360°-Teilung) zulässig. Für An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen zulässig.
- 3 Bei geneigten Dächern, die unmittelbar am Strassenrand liegen, sind Schneefänge anzubringen.
- 4 Der Dachvorsprung muss mindestens 80 cm betragen.
- 5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht breiter als ein Drittel der Gebäuelänge und nicht höher als der Dachfirst sein.

## Art. 56 Zonenschema

## Zonenschema

Zonen	Bauweise		max. Gebäudebreite	max. Gebäudelänge	Gebäudehöhe	min. Grenzabstände		Empfindlichkeitsstufe LSV 1)	Emissionsgrad 2)
	halboffen	offen				klein	gross		
Dorfzone	X	X	15.0 m	20.0 m	9.0 m	2.5 m	2.5 m	III	2
Dorfzone 2	X	X	10.0 m	15.0 m	7.0 m	2.5 m	4.0 m	III	2
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	X	X	20.0 m	40.0 m	11.0 m	2.5 m	5.0 m	II/III 3)	1/2 4)
Parkplatzzone								III	2
Landwirtschaftszone								III	2
Übriges Gemeindegebiet								III	2

1) LSV: Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986

2) Emissionsgrade: 1 = nicht störend, 2 = mässig störend, 3 = stark störend

3) Aufstufung gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:1'000

4) Bei Empfindlichkeitsstufe III gilt Emissionsgrad 2, bei Empfindlichkeitsstufe II gilt Emissionsgrad 1

## 4. Gestaltung

## Art. 57 Geschützte Bauten

- 1) Geschützte Bauten müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
- 2) Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Dies zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.
- 3) Die Gemeinde kann an Schutzmassnahmen angemessene Beiträge leisten.

## Art. 58 Erhaltenswerte Bauten

- 1) Erhaltenswerte Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Neubauten sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet.

- 2 Erhaltenswerte Bauten sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese zieht den Bauberater bei.

#### **Art. 59 Erhaltungsbereich**

---

- 1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Bauvorhaben im Erhaltungsbereich sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese zieht den Bauberater bei.

#### **Art. 60 Baugestaltungslinien**

---

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

### **5. Erschliessung**

#### **5.1 Allgemeines**

#### **Art. 61 Grund- und Groberschliessung**

---

- 1 Die Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind im Generellen Erschliessungsplan festgelegt und als solche unterschieden.
- 2 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasseranlagen und Kehrrichtbeseitigungsanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.
- 3 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Telekommunikation.
- 4 Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Land- und Forstwirtschaftswege, die Rad- und Reitwege und die Fuss- und Wanderwege.
- 5 Für die Ausgestaltung und Benützung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.

---

**Art. 62 Feinerschliessung**

---

- 1 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen wie Parkierungsanlagen, Energieversorgungsanlagen, Anlagen für die Bereitstellung von Kehricht und dgl.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundeigentümern dienen, werden in der Regel im Quartierplanverfahren festgelegt.
- 3 Für die Ausgestaltung und Benützung der Anlagen der Feinerschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

---

**Art. 63 Erschliessungsetappen**

---

- 1 Grund- und Groberschliessung werden im Interesse einer häuslicheren Verwendung der verfügbaren Mittel in zwei Erschliessungsetappen unterteilt.
- 2 Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsetappen der ersten Etappe.

- 3 Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht. Sie sind ausserdem zu erstellen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Die Baubehörde kann in diesem Fall die Erschliessung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlage in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

**5.2 Projektierung, Ausführung und Unterhalt**

---

**Art. 64 Baulinien, Niveaulinien**

---

- 1 Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.
- 2 Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie herausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.
- 3 Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Es wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

- 4 Niveaulinien orientieren über die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

---

**Art. 65 Generelle Projekte und Bauprojekte**

---

- 1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.
- 2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbeseitigung (GEP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbeseitigung.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

---

**Art. 66 Verfahren**

---

- 1 Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

- 2 Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid dem Einsprecher schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen Projekten und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.
- 3 Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

---

**Art. 67 Ausführung und Unterhalt****a) Öffentliche Erschliessungsanlagen**

---

- 1 Die Ausführung und der Unterhalt der gemeindeeigenen Anlagen der Grund— und Groberschliessung sind Sache der Gemeinde. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt und unterhalten, wenn diese mindestens 50% den Grundeigentümern dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- 2 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.

- 3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Splitt und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

---

**Art. 68 b) Private Erschliessungsanlagen**

---

- 1 Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich der Schneeräumung sind Sache der Grundeigentümer.
- 2 Die Gemeinde kann durch Beschluss der Baubehörde den Unterhalt privater Erschliessungsanlagen, insbesondere die Schneeräumung auf Privatstrassen vertraglich gegen Ersatz der Kosten übernehmen.
- 3 Die Baubehörde hat auf Antrag des Eigentümers private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

**5.3 Finanzierung****Art. 69 Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen**

---

- 1 Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.
- 2 Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für alle Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung), soweit den Grundeigentümern aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 3 Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung).
- 4 Benützungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Kosten der Gemeinde für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung.

**Art. 70 Grundeigentümerbeiträge**  
**a) Anteile und Beitragspflicht**

- <sup>1</sup> a) Der Anteil an den Kosten der öffentlichen Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen ist, wird durch die Baubehörde festgelegt. Massgebend ist der Anteil der öffentlichen bzw. privaten Interessen an den Anlagen. Dabei gelten folgende Richtlinien:

		Anteil Gemeinde	Anteil Grundeigent.
Sammelstrassen:	Grunderschliessung	100%	0%
Erschliessungsstrassen:	Groberschliessung	40–80%	60–20%
Erschliessungsstrassen:	Feinerschliessung	0%	100%

- b) Versorgungsanlagen, Wasserversorgung und Hydrantenanlagen, Kanalisationen und Stromversorgung

	Anteil Gemeinde	Anteil Grundeigent.
Groberschliessung:	100%	0%
Feinerschliessung:	0%	100%

- <sup>2</sup> Der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 bezeichnet die Verkehrsanlagen und die Groberschliessung der Versorgungsanlagen.

- <sup>3</sup> Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Übernahme und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten ganz zu überbinden.
- <sup>4</sup> Der Beitragspflicht unterliegen sämtliche für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen, insbesondere auch Projektierungs-, Landerwerbs- und Bauleitungskosten, Kosten Dritter sowie Bauzinsen und die Aufwendungen für die Erstellung des Kostenverteilers.
- <sup>5</sup> Bei Gesamtverhältnissen sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Bauverhältnissen der Bauberechtigte beitragspflichtig. Massgebend für die Beitragspflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers.

**Art. 71 b) Kostenverteiler**

- <sup>1</sup> Der auf die Gesamtheit der Grundeigentümer entfallende Anteil an den Erschliessungskosten ist in einem Kostenverteiler auf die Grundeigentümer aufzuteilen. Massgebend sind die ihnen durch die Erschliessung erwachsenden Vor- und Nachteile.
- <sup>2</sup> Werden weitgehend unüberbaute Grundstücke in das Verfahren einbezogen, sind die Kosten im Verhältnis der Grundstücksflächen aufzuteilen.

---

**Art. 72 c) Verfahren, Fälligkeit**

---

- 1 Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Grundeigentümerbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen.
- 2 In anderen Fällen erfolgt die Einleitung des Verfahrens, die Aufstellung des Kostenverteilers und die Rechnungsstellung gemäss der kantonalen Raumplanungsverordnung.
- 3 Die Grundeigentümer werden mit der Rechnungsstellung zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann bei grösseren Anlagen oder langdauernden Arbeiten Abschlagszahlungen bis zur Höhe der mutmasslichen Anteile festlegen. In Rechnung gestellte Beiträge sowie Abschlagszahlungen sind innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen. Für verspätete Zahlungen wird ein Verzugszins, der jährlich vom Finanzdepartement des Kantons Graubünden verfügt wird, berechnet.

**Art. 73 Anschlussgebühren****a) Gebührenpflicht**

---

- 1 Für Neubauten und bestehende Bauten, die erstmals an die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen werden, haben die Grundeigentümer eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen. Für nicht angeschlossene Bauten, deren Feuerschutz gewährleistet wird, ist eine Feuerschutzgebühr zu entrichten.
- 

- 2 Die Höhe der Anschlussgebühren wird in Prozenten des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung in einem besonderen durch die Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- 3 Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Grundeigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen der Bauberechtigte beitragspflichtig.

**Art. 74 b) Berechnung**

---

- 1 Die Anschlussgebühren werden auf Grund des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung einschliesslich der jeweiligen Teuerungszuschläge berechnet. Massgeblich für die Veranlagung sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Vollendung des gebührenpflichtigen Bauvorhabens. Bei bestehenden Bauten wird auf den Zeitpunkt des Anschlusses abgestellt.
  - 2 Erhöht sich der Neuwert durch nachträgliche bauliche Veränderungen um mehr als 20%, ist eine dem Mehrwert entsprechende Nachzahlung zu leisten. Zinsen und Indexierung werden nicht berücksichtigt.
-

---

**Art. 75 c) Erhebung, Fälligkeit**

---

- 1 Die Anschlussgebühren für Neubauten oder nachträgliche bauliche Veränderungen werden bei Erteilung der Baubewilligung auf Grund der geschätzten Baukosten provisorisch in Rechnung gestellt. Die definitive Veranlagung erfolgt nach Eingang der Neuwertschätzung.
- 2 Die Anschlussgebühren für bestehende Bauten und die Feuerschutzgebühren werden dem Eigentümer im Zeitpunkt des Anschlusses bzw. Gewährleistung des Feuerschutzes in Rechnung gestellt.
- 3 Die Anschlussgebühren werden mit Zustellung der Rechnung zur Bezahlung fällig. Sie sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins, der jährlich vom Finanzdepartement des Kantons Graubünden verfügt wird, berechnet.

---

**Art. 76 d) Einsprache**

---

- 1 Einsprachen gegen die Anschlussgebühren sind innert 20 Tagen seit Zustellung der Rechnung schriftlich und begründet bei der Baubehörde einzureichen.
- 2 Die Baubehörde prüft die Einsprache und teilt dem Einsprecher die Höhe der geschuldeten Gebühr in einer rekursfähigen Verfügung mit.

---

**Art. 77 Benützungsgebühren**

---

- 1 Die Benützungsgebühren für den Betrieb und Unterhalt der Gemeindewasserversorgung, der Abwasser- und Abfallbeseitigung werden in einem separaten Reglement geregelt.

---

**Art. 78 Gesetzliches Pfandrecht**

---

- 1 Für sämtliche rechtskräftig festgesetzten Grundeigentümerbeiträge sowie Anschluss- und Benützungsgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss EGzZGB.
- 2 Die Beanspruchung des Pfandrechtes ist dem Beitrags- bzw. Gebührenpflichtigen in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.

### III QUARTIERPLANUNG

#### 1. Quartierplan

##### Art. 79 Quartierplan

---

- <sup>1</sup> Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzenden Teils einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.
- <sup>2</sup> Der Quartierplan besteht aus den Quartierbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartiersversorgungspläne erlassen werden.
- <sup>3</sup> Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzliche Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.

##### Art. 80 Quartierplanbestimmungen

---

- <sup>1</sup> Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.
  - <sup>2</sup> Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern.
- 

- <sup>3</sup> 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. 81 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 Erneuern und Verbesserung.
  - <sup>2</sup> Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben, 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.
- 3 Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

#### **Art. 82 Quartierschliessungsplan**

---

- <sup>1</sup> Der Quartierschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.
- <sup>2</sup> Der Quartierschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.
- <sup>3</sup> Der Quartierschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

#### **Art. 83 Quartierschliessung**

##### **a) Erstellung**

---

- <sup>1</sup> Anlagen der Quartierschliessung, 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 überzuführen.
- <sup>2</sup> Anlagen der Quartierschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer in diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

#### **Art. 84 b) Finanzierung**

---

- <sup>1</sup> Die Kosten der Quartierschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Grundeigentümer hinausgeht.
- <sup>2</sup> Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.

- 3 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, der jährlich vom Finanzdepartement des Kantons Graubünden verfügt wird, berechnet.

#### **Art. 85 Quartierausstattung**

---

- 1 Bauten und Anlagen der Quartierausstattung sind im Quartiergestaltungsplan, im Quartierserschliessungsplan oder in einem besonderen Plan festzulegen.
- 2 Die Kosten der Quartierausstattung trägt in der Regel die Gemeinde.
- 3 Dienen Bauten und Anlagen der Quartierausstattung vorwiegend den Interessen der beteiligten Grundeigentümer, können sie zur Leistung eines ihrem Sondervorteil entsprechenden Kostenbeitrages verpflichtet werden. Dient die Ausstattung ausschliesslich den Quartierplanbeteiligten, können ihnen alle Kosten überbunden werden. Der Kostenanteil jedes Grundeigentümers ist im Kostenverteiler festzulegen.

## **2. Baulandumlegung**

### **Art. 86 Baulandumlegung**

---

- 1 Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartierserschliessungsplanes.
- 2 Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegegebietes gehört.
- 3 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. 87 Alter Bestand**

- 1 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 Rechten, ausgenommen Pfandrechte, sowie die Vormerkungen und die Anmerkungen ersichtlich.
- 2 Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.
- 3 Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

**Art. 88 Abzüge für den Gemeindebedarf**

- 1 Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches benötigt wird für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.
- 2 Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

**Art. 89 Neuzuteilung, Wertausgleich**

- 1 Jeder Grundeigentümer erhält durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das er in die Umlegung eingeworfen hat. Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.
- 2 Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen.
- 3 Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen Grundeigentümer 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 Eigentümer zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

**Art. 90 Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen**

---

- 1 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.
- 2 Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten 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. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

**Art. 91 Grenzbereinigung**

---

- 1 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 Grundeigentümern hieraus keine nennenswerte Nachteile erwachsen.

- 2 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. 92 Einleitung**

---

- 1 Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.
- 2 Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.
- 3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

---

**Art. 93 Erstellung**

---

- 1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.
- 2 Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den beteiligten Grundeigentümern überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.
- 3 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. 94 Öffentliche Auflage, Einsprache**

---

- 1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 20 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerakter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

- 2 Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.
- 3 Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

---

**Art. 95 Erlass**

---

- 1 Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzvereinbarungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.
- 2 Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
- 3 Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes.
- 4 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzvereinbarungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

**Art. 96 Planungskosten**

---

- 1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzberreinigung mit den dazugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.
- 2 Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten.
- 3 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, der jährlich vom Finanzdepartement des Kantons Graubünden verfügt wird, berechnet.

**Art. 97 Aufhebung oder Abänderung**

---

- 1 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.
- 

- 2 Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.
- 3 Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

**Art. 98 Vorbehalt der Baubewilligung**

---

- 1 Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

**IV BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN****Art. 99 Baugesuch**

---

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
-

- a) Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummer, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
- b) bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentationen über das bestehende Gebäude;
- c) Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;
- d) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
- e) Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
- f) Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
- g) Berechnung der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
- h) Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;

- i) Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
- k) Angabe der approximativen Baukosten;
- l) Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
- m) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
- n) Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
- o) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone.
- p) Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
- q) bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- r) bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- s) Unterlagen für Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benützung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;

- t) Allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen;

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

- 2 Das Baugesuch, die Planbeilagen, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 3 Bau 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. 100 Baugespann**

- 1 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 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

- 2 Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.
- 3 Das Baugespann darf vor der Rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Falle ist es wenigstens 30 Tage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubeschriebes ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

#### **Art. 101 Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung**

- 1 Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.
- 2 Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch publiziert wird.
- 3 Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die Baubehörde nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der UVP.

---

**Art. 102 Auflage, Publikation und Einsprache**

---

- <sup>1</sup> Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Bei Bauvorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, sind gleichzeitig der Bericht und die Ergebnisse der UVP öffentlich aufzulegen.
- <sup>2</sup> Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bau-parzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

---

**Art. 103 Baubescheid**

---

- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.
  - <sup>2</sup> Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
  - <sup>3</sup> Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.
- 

---

**Art. 104 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> 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 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.
- <sup>3</sup> Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist auszufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

---

**Art. 105 Bauausführung, Änderungen**

---

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.
  - <sup>2</sup> Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.
  - <sup>3</sup> Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.
-

---

**Art. 106 Baukontrollen, Bauabnahme**

---

- 1 Die Baubehörde übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegt.
- 2 Der Baubehörde und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.
- 3 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 von der Baubehörde vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.
- 4 Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.

---

**Art. 107 Gebühren**

---

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.
- 2 Auslagen für die Einholung von Fachgutachten und für Bauberatungen sowie allfällige Grundbuchkosten gehen grundsätzlich zu Lasten des Gestuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- 3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.

**V VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

---

**Art. 108 Verantwortlichkeit**

---

- 1 Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnung von Baubehörde, 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 sind Bauherrschaft, Architekt, Bauleiter und Unternehmer verantwortlich.
- 2 Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

**Art. 109 Strafbestimmungen**

---

- <sup>1</sup> Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu **Fr. 30 000.—** bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.
- <sup>2</sup> Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für einen anderen begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Person 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> Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.

**Art. 110 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes**

---

- <sup>1</sup> Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.
- <sup>2</sup> Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.

- <sup>3</sup> Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

**Art. 111 Rechtsmittel**

---

- <sup>1</sup> Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.
- <sup>2</sup> Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

**Art. 112 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 nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- <sup>3</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche diesbezügliche frühere Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 1995

Der Präsident

Martin Hemmi

Der Aktuar

Othmar Bürgi

Ergänzungen 1996

Von der Gemeindeversammlung beschlossem am 30.10.1996

Martin Hemmi

Hanspeter Deflorin

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 08. April 1997

(Protokoll Nr. 637)

Namens der Regierung:

Der Präsident

Dr. A. Maissen

Der Kanzleidirektor

Dr. C. Riesen

Ergänzungen 1996

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 08. April 1997

(Protokoll Nr. 637)

Namens der Regierung:

Der Präsident

Dr. A. Maissen

† Der Kanzleidirektor

Dr. C. Riesen