

I. Allgemeines

Zweck

Art. 1

- 1 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.

Geltungsbereich

Art. 2

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche ~~der Bewilligungspflicht unterliegenden~~ Bauten und Anlagen.
- 2 ~~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).~~

Zu Abs. 2: Der Besitzstand wird in Art. 81 KRG geregelt. Generell sind mehr bauliche Veränderungen zulässig als gemäss bisheriger Regelung in Art. 2 BauG der Gemeinde (Stichworte: Erneuerung, Umbau, massvolle Erweiterung, Nutzungsänderung, bei entsprechenden Regelungen im BauG der Gemeinden auch Wiederaufbau nach Zerstörung oder freiwilligem Abbruch).

Natur- und Heimatschutz

Art. 3

- 1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden.
- 2 Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutz-zonen, Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Zur vorsorglichen Unterschutzstellung kann der Gemeindevorstand provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen erlassen.

Baubehörde

Art. 4

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinde hiefür zuständig ist.
- 3 Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater bezeichnen.

Zu Abs. 1: Art. 85/2 KRG lässt zu, dass auch eine andere kommunale Behörde als der Gemeindevorstand für zuständig erklärt wird.

Ausnahmen

Art. 5

- 1 ~~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.~~
- 2 ~~Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.~~
- 3 ~~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.~~

Der Ausnahmetatbestand wird in Art. 82 KRG abschliessend geregelt. Inhaltlich ändert sich gegenüber Art. 5 BauG nur wenig, d.h. Art. 82 Abs. 3 KRG sieht neu den konkreten Ausnahmetatbestand zugunsten von Nachisolationen vor. Diese Bestimmung ist unmittelbar anwendbar.

Besitzstandsgarantie (Hofstattrecht)

Art. 6

- 1 Bestehende Bauten, die mit den neuen Vorschriften in Widerspruch stehen, dürfen weiterhin wie bisher genutzt und unterhalten werden. Für sie gilt das Hofstattrecht gemäss Art. 91 EG zum ZGB.
- 2 Wird eine Baute abgerissen oder zerstört, so darf sie innert drei Jahren im bisherigen Umfang wiederhergestellt werden. Wer sich auf diese Bestimmung beruft, ist für das Ausmass der alten Bauten beweispflichtig. Zweckänderungen sind nur in der Dorfkernzone zulässig, sofern die Bauten den Anforderungen der Verkehrssicherheit, der Beschaffung von Parkplätzen und der Empfindlichkeitsstufe sowie den Ausführungen, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen entsprechen.
- 3 Im Ausmass der bisherigen sichtbaren Kubatur können Abweichungen vom alten Grundriss und von der alten Gebäude- und Firsthöhe zugelassen oder angeordnet werden. Eine Erhöhung des Gebäudes ist jedoch nur zulässig, sofern dadurch die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen nicht überschritten werden.
- 4 Quartier- und Baulinienpläne sowie die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen über Bauten ausserhalb der Bauzonen bleiben vorbehalten.

Der Besitzstand wird allgemein in Art. 81 KRG geregelt. Die Gemeinden können das Hofstattrecht als zulässig erklären (Art. 81/3 KRG). Artikel 91 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 12. Juni 1994 (EGzZGB) ist aufgehoben.

Planungszone

Art. 7

- 1 ~~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.~~
- 2 ~~In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.~~

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

Die kommunale Planungszone wird abschliessend in Art. 21 KRG geregelt. Art. 7 BauG wird durch das KRG abgelöst. Für die kommunale Planungszone ist neu Art. 21 KRG massgebend.

II. Grundordnung

1. Allgemeines

Grundordnung

Art. 8

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.
- 2 Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

Zu Art. 8: Begriff, Inhalt und planungsrechtliche Bedeutung der Grundordnung werden in Art. 22 KRG definiert. Art. 8 BauG kann als verdrängt betrachtet werden. Für den Sachaspekt der Grundordnung ist neu Art. 22 KRG massgebend. Es ist darauf hinzuweisen, dass neu das Instrument des Arealplanes Gegenstand der Grundordnung bilden kann.

Zonenplan

Art. 9

- 1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.
- 2 Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagertor Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 3 Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Zu Abs. 1 und 2: Für Begriff, Inhalt und planungsrechtliche Bedeutung des Zonenplanes ist neu Art. 26 KRG massgebend. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Forstwirtschaftszone (bzw. Waldzone) im neuen KRG nicht mehr aufgenommen wurde. Den Gemeinden steht es aber frei, den Wald im Zonenplan wie bisher einer eigentlichen Waldzone zuzuweisen oder ihn lediglich hinweisend zu bezeichnen.

Zu Abs. 3: Die Pflicht der Gemeinden zur Festlegung der Empfindlichkeitsstufen in der Nutzungsplanung der Gemeinden ergibt sich aus Art. 44 der eidg. Lärmschutzverordnung und Art. 23 des kantonalen Umweltschutzgesetzes.

Genereller Gestaltungsplan

Art. 10

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

- 2 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.
- 3 Durch den Generellen Gestaltungsplan können Kultur- und Naturobjekte unter Schutz gestellt werden.

Zu Art. 10: In Art. 42 – 44 KRG wird das System der „Generellen Gestaltungsplanung (Siedlung und Landschaft)“ definiert. Der zulässige Umgang mit schützenswerter Substanz muss nicht mehr zwingend im Zeitpunkt der Unterschutzstellung in der Ortsplanung detailliert geregelt werden, sondern kann später, wenn sich effektiv ein Umbaubeedürfnis zeigt, festgelegt werden.

Zu Abs. 1: Der Zweck des Generellen Gestaltungsplanes wird in Art. 42/1 KRG definiert. In Art. 42/1 KRG wird ausdrücklich auf die Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungen und Landschaften Bezug genommen. Sinngemäss geht es bei der Gestaltungsplanung somit nicht nur um „Bewahren“, sondern auch um „Gestalten“.

Art. 43/3 und Art. 43/4 KRG berücksichtigen die bisher geltenden und weit verbreiteten Instrumente der Generellen Gestaltungsplanung.

Genereller Erschliessungsplan

Art. 11

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

Für die Definition des Zwecks und des Inhalts des Generellen Erschliessungsplanes sind neu die Art. 45/1 und 45/2 KRG massgebend.

Mit Ausnahme der Anlagen der Grund- und Groberschliessung, welche nach Art. 11/1 BauG im Generellen Erschliessungsplan zwingend zu bezeichnen sind, ist heute die Bezeichnung aller weiteren Inhalte des GEP fakultativ. Nach Art. 45/1 und Art. 45/2 KRG sind demgegenüber neu alle Anlagen der Grund- und Groberschliessung und, wo keine Folgeplanungen (Arealplanungen, Quartierplanungen) vorgeschrieben sind und mehrere Grundstücke erschlossen werden sollen, auch die Anlagen der Feinerschliessung zwingend im GEP zu bezeichnen. Zudem sind bedeutenden Erschliessungsanlagen mit Ausstattungskarakter (wie Anlagen des öffentlichen Verkehrs, Parkieranlagen, Beschneigungsanlagen, Loipen, Fusswege, Radwege und Reitwege) im GEP zu bezeichnen.

Verfahren

Art. 12

- ~~1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen 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.~~

Für die Verfahren zum Erlass und zur Abänderung der Instrumente der Grundordnung sind neu die Bestimmungen in den Art. 47 - 50 KRG und den Art. 12 – 15 KRVO (Verfahren für die Grundordnung) sowie Art. 101 KRG (Planungsbeschwerde) massgebend.

Die Neuerungen sind zusammengefasst: Pflicht zur Durchführung von Vorprüfungsverfahren (Art. 12/1 KRVO), Pflicht zur gleichzeitigen Einreichung aller Gesuchsunterlagen für allfällige Zusatzbewilligungen (Art. 12/2 KRVO), Frist für die Durchführung des Vorprüfungsverfahrens (Art. 12/3 KRVO), Orientierungsaufgabe von 30 Tagen nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens (Art. 13/1 KRVO; Mitwirkungsverfahren); Publikation dieser Mitwirkungsaufgabe im amtlichen Publikationsorgan und im Kantonsamtsblatt (Art. 13/1 KRVO), zwingende Stellungnahme seitens des Gemeindevorstandes zuhanden der Antragstellenden (Art. 13/2 KRVO) und Zusammenfassung des Ergebnisses des Mitwirkungsverfahrens zuhanden des beschlussfassenden Organs (Art. 13/2 KRVO), Verabschiedung der genehmigungspflichtigen Planungsinstrumente durch den Souverän (Art. 48/1-3 KRG, Pläne, Vorschriften), öffentliche Bekanntgabe des Beschlusses des Souveräns über den Erlass der Grundordnung durch die Gemeinde, öffentliche Auflage und Einräumung einer Beschwerdefrist von 30 Tagen (Art. 48/4 und 101/1 KRG).

2. Bauvorschriften

2.1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 13

- 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 Fahrnisbaute 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) ~~Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen sowie elektrische Leitungen und Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefonleitungen;~~
 - i) ~~Versorgungsanlagen, wie Wasserreservoirs, Kläranlagen, Kehrlichhäuschen;~~
 - j) ~~Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpen;~~
 - k) ~~Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen;~~
 - l) ~~Aussenantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos;~~
 - m) ~~Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;~~
 - n) ~~Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern (Wandmauern);~~
 - o) ~~Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidzäune;~~
 - p) ~~Lagerplätze für Material und Güter aller Art;~~
 - q) ~~Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;~~
 - r) ~~Materialablagerungen für Aushub- und Abraummaterial;~~
 - s) ~~Deponien und dgl., Düngerstätten;~~
 - t) ~~Camping- und Rastplätze.~~
- 3 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen **einer BAB-Bewilligung** der Zustimmung ~~der~~ zuständigen kantonalen **BAB-Behörde** Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

Zu Abs. 1 und 2: Für die Baubewilligungspflicht ist neu Art. 40 KRVO massgebend. Art. 40 KRVO stützt sich auf Art. 86/2 KRG ab und gehört daher gemäss Art. 107/2 Ziffer 6 KRG zu den unmittelbar anwendbaren Normen. Art. 19 MBauG ist daher als verdrängt zu betrachten.

Art. 40 KRVO listet die baubewilligungsfreien Bauvorhaben auf. Die Gemeinden können im Rahmen einer Baugesetzesevision aber immerhin bestimmen, dass diese Vorhaben (oder einige davon) dem Meldeverfahren gemäss Art. 50 / 51 KRVO unterliegen. Diese Befugnis kann im Sinne von vorläufigem Recht auch vom Gemeindevorstand wahrgenommen werden (vgl. die Übergangsbestimmung von Art. 107/3 KRG.

Zu Art. 13/3: Art. 87/1 KRG verwendet neu den Begriff „BAB-Bewilligung“, dies im Gegensatz zum bisher verwendeten Begriff „BAB-Zustimmung“.

Bedingungen und Auflagen, Revers

Art. 14

- 1 ~~Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.~~
- 2 ~~Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).~~

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

Zu Art. 14: Für den Sachaspekt Auflagen, Bedingungen, Befristungen ist neu Art. 90 KRG (Nebenbestimmungen) massgebend. Art. 90 KRG gehört gemäss Art. 107 KRG zu den unmittelbar anwendbaren Vorschriften.

Baureife

Art. 15

- 1 ~~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 wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird und~~
 - 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.~~
- 2 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.
- 3 ~~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.~~

Zu Abs. 1: Die „Baureife“ ist neu in Art. 72 KRG geregelt. Eine Verschärfung im Sinne von Art. 15/2 BauG ist dennoch möglich.

Zu Abs. 3: Dieser Aspekt ist neu abschliessend in Art. 89/3 KRG geregelt. Art. 89/3 KRG gehört zu den unmittelbar anwendbaren Vorschriften nach Art. 107 KRG.

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Architektur

Art. 16

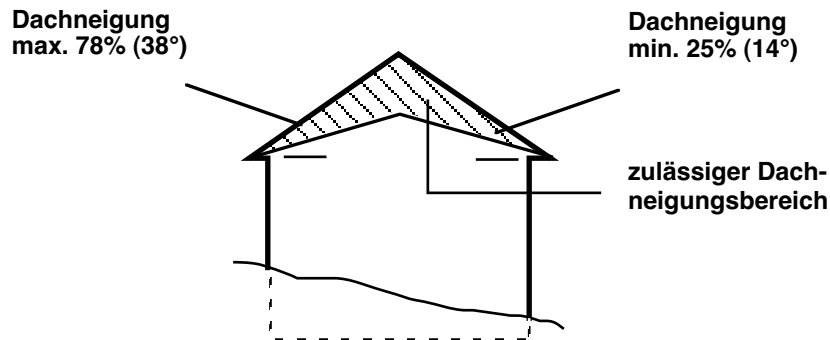
- 1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.
- 2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassade, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug des Bauberaters zu überarbeiten.

Dächer

Art. 17

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.

- 2 Pult- und Flachdächer sowie alle ortsfremden Dachkonstruktionen sind auf freistehenden Hauptbauten nicht zulässig.
- 3 Es sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von 14 bis 38° (25-78%) zulässig. Für kleinere Anbauten sowie für freistehende Garagen, die zur Hauptsache in den Boden gebaut sind und auf der Bergseite die Erdoberfläche nicht überragen, können ausnahmsweise Pult- und Flachdächer gestattet werden.



Einfriedungen, Mauern und Böschungen

Art. 18

- 1 Einfriedungen, wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Einfriedungen bis 100 cm Höhe dürfen an der Grenze erstellt werden. Gegenüber der Strassengrenze muss ein Abstand von 50 cm eingehalten werden.
- 3 Stütz- und Futtermauern dürfen bis auf eine Höhe von 1,0 m an die Nachbargrenze gestellt werden, höhere Mauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze abzurücken.
- 4 Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0,50 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird. Böschungen über 150 cm sind zu terrassieren.
- 5 Stacheldrahtzäune sind auf dem ganzen Gemeindegebiet untersagt.

Terrainveränderungen

Art. 19

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

Antennen

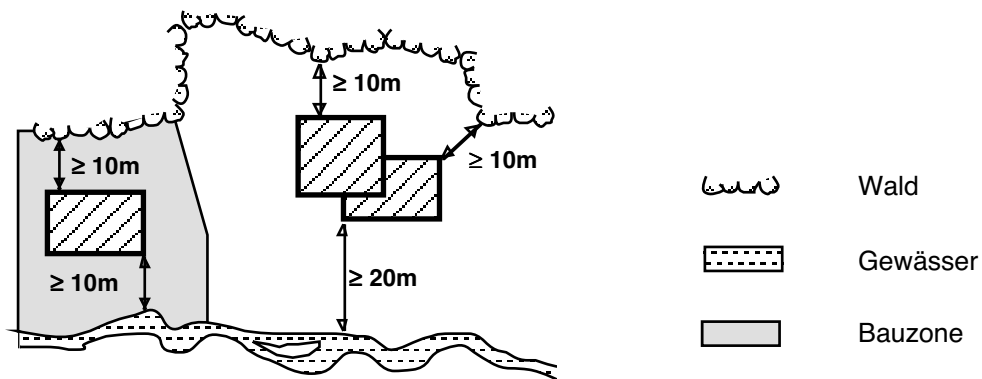
Art. 20

- 1 Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist.

Waldabstand, Gewässerabstand

Art. 21

- 1 Hochbauten haben gegenüber dem im Zonenplan ausgeschiedenen Wald einen Abstand von 10 m einzuhalten. Der Waldabstand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldgrenze, in andern Fällen ab Stockgrenze zu messen.
- 2 Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 10 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 mit der Uferböschung.
- 3 Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien, die im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde festgelegt sind.



SKIZZE UNGÜLTIG!

Zu Art. 21: Für den Waldabstand und den Gewässerabstand sind die Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz (Art. 26 ABzKWaG) resp. Art. 78 KRG massgebend. Neu bemisst sich der Gewässerabstand immer ab Schnittpunkt zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung.

2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Verkehrssicherheit

Art. 22

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.
- 2 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf Hauptstrassen, müssen einen Vorplatz in der Grösse von mindestens einem Auto aufweisen. Wird bei bestehenden Bauten eine Garage eingebaut, so kann ein reduzierter Abstand bewilligt werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
- 3 Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.
- 4 Im Bereich der kantonalen Verbindungsstrasse erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 23

- 1 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.
- 2 Es sind bereitzustellen bei
 - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 120 m² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
 - Büro- / Gewerbebauten 1 Platz pro 100 m² Bruttogeschossfläche
 - Pensionen, Hotel 1 Platz pro 4 Fremdenbetten
 - Restaurant 1 Platz pro 4 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

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

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

Ersatzabgabe

Art. 24

- 1 Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder auf 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.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz 1/2 der Erstellungskosten, im Maximum Fr. 3'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise am Oktober 1999 von 105.3 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10 % der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 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.

Werkleitungen

Art. 25

- 1 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.
- 2 Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer in bezug auf die Leitungsführung und den Standort von Hydranten und Schächten etc. ist Rechnung zu tragen.

- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.
- 4 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, andern Grundeigentümern 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

Ausführung von Bauten und Anlagen,

a) Grundsatz

Art. 26

- 1 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.~~
- 2 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.
- 3 ~~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.~~

Zu Abs. 1: Für an das behindertengerechte Bauen ist neu Art. 80 KRG massgebend. Art. 80 KRG gehört zu den unmittelbar anwendbaren Normen.

Zu Abs. 2: Die Formulierung in Art. 79 Abs. 1 und 2 KRG entspricht inhaltlich der vorliegenden Formulierung. Art. 26 Abs. 2 BauG und kann somit als verdrängt betrachtet werden.

Zu Abs. 3: Die Anpassung bestehender Bauten an geänderte Vorschriften wird neu in Art. 81 KRG geregelt. Art. 81 KRG gehört zu den unmittelbar anwendbaren Bestimmungen des KRG. Die Gemeinden können lediglich Verschärfungen im Baugesetz vorsehen. Art. 26/3 BauG beinhaltet keine Verschärfung gegenüber Art. 81 KRG. Art. 26/3 BauG kann daher als durch Art. 81 KRG verdrängt betrachtet werden.

b) Wohnhygiene

Art. 27

- 1 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um 1/2 der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.

c) Energiehaushalt

Art. 28

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

Zu Abs. 2: Dieser Tatbestand ist neu in Art. 82/3 KRG geregelt. Art. 28/2 BauG enthält keine Verschärfung und kann somit als durch Art. 82/3 KRG verdrängt betrachtet werden.

d) Schallschutz

Art. 29

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

Umweltbelastung

Art. 30

- 1 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.
- 2 Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte 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.
- 3 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.
- 4 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.

Unverschmutztes Abwasser und Schnee

Art. 31

- 1 Unverschmutztes Abwasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in offene Gewässer abzuleiten. In Hanglagen ist das unverschmutzte Wasser zu fassen und 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 abfliessendes 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.

Bauarbeiten

Art. 32

- 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.

Unterhalt

Art. 33

- 1 ~~Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten.~~ Dem Unterhalt geschützter und erhaltenswerter Bauten **im Sinne von Art. 43 Abs.1 KRG** 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 Geländeänderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

Zu Abs. 1 und 2: Für die Unterhaltungspflicht sind neu Art. 73/3 und 79/4 KRG massgebend. Art 33 Abs. 1 (1. Satz) und Absatz 2 BauG kann daher als verdrängt betrachtet werden.

Zu Abs. 1: Die in Art. 43 Abs. 1 KRG neu geschaffenen „geschützten Objekte“ sind auch dieser Unterhaltungspflicht zu unterstellen.

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 34

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung der Baubehörde 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 andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 35

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Spiegel, 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

Art. 27/2 KRG weist darauf hin, dass z.B. die Fläche einer Strasse im Siedlungsgebiet rechtlich als Bauzone zu behandeln ist, auch wenn diese Fläche von der Gemeinde im Zonenplan mit der weissen „üGFarbe“ dargestellt sein sollte.

3.1.1. Allgemeines

Lagerplätze

Art. 36

- 1 Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.
- 3 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

Störungsgrad von Betrieben

Art. 37

- 1 Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Emissionsgrad nicht überschreiten.
- 2 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 (Emissionsgrad 1).
 - b) Als Mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben (Emissionsgrad 2).
 - c) Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Emissionsgrad 3).
- 3 Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Emissionsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

3.1.2. Zonenarten

In den Art. 27 – 41 KRG werden verschiedene Nutzungszonen abschliessend umschrieben. Es handelt sich um die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 28), die Zone für touristische Einrichtungen (Art. 29), die Zone für Grünflächen (Art. 30), die Erhaltungszone (Art. 31), die Landwirtschaftszone (Art. 32), die Naturschutzzone (Art. 33), die Landschaftsschutzzone (Art. 34), die Freihaltezone (Art. 35), die Archäologiezone (Art. 34), die Archäologische Schutzzone (Art. 34), die Grundwasser- und Quellschutzzone (Art. 37), die Gefahrenzone (Art. 38), die Wintersportzone (Art. 39), die Zone für künftige bauliche Nutzung (Art. 40) und die Zone übriges Gemeindegebiet. Es ist zu betonen, dass die neuen Zonenvorschriften des KRG erst dann zum Tragen kommen, wenn die Gemeinden entsprechende Zonen im Rahmen einer künftigen OP-Revision neu ausscheiden oder bestätigen. Lediglich die Zonenvorschrift der Zone für Grünflächen (Art. 30 KRG), die Zonenvorschrift der Gefahrenzone (Art. 38 KRG) sowie diejenige über die Zone für künftige bauliche Nutzung (Art. 40 KRG) entfalten ihre Wirkung bereits mit dem In-Kraft-Treten des neuen KRG (vgl. dazu Art. 107/2 Ziffern 2 - 4 KRG).

Dorfkernzone

Art. 38

- 1 Die Dorfkernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 In der Dorfkernzone 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.
- 4 In der Dorfkernzone sind mässigstörende Bauvorhaben zulässig. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.

Dorfzone

Art. 39

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 In der Dorfzone 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.
- 4 In der Dorfzone sind mässigstörende Bauvorhaben zulässig. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 40

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

- 2 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.
- 3 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind nicht störende und mässig störende Bauvorhaben zulässig. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II / III zu erfüllen.

Zu Art. 40: Sofern die Gemeinde im Rahmen einer OP-Revision neue ZöBA's ausscheidet oder bestehende bestätigt, gilt ausschliesslich Art. 28 KRG.

Touristikzone (Artikel nicht genehmigt RB Nr. 1338/2000) Art. 41

- 1 Die Touristikzone ist für touristische Einrichtungen und Gastgewerbebetriebe bestimmt. Übernachtungsmöglichkeiten sind zulässig.
- 2 Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept sowie ein Genereller Gestaltungsplan vorliegt.
- 3 Bestehende Betriebe dürfen saniert und umgebaut werden. Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben, kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.

Zu Art. 41: Sofern die Gemeinde im Rahmen einer OP-Revision neue Zonen für touristische Einrichtungen ausscheidet oder die bestehende Touristikzone bestätigt, gilt ausschliesslich Art. 29 KRG.

3.1.3. Zonenordnung

Zonenschema Art. 42

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Das Zonenschema bestimmt ferner für jede Bauzone den zulässigen Emissionsgrad von Bauten und Anlagen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer, 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.

Zu 42 BauG: Nach Art. 27/3 Satz 2 KRG können in allen Bauzonen Flächen oder Flächenanteile für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Nutzungen festgelegt werden. Für die Festlegung eines entsprechenden Anteils kann das Zonenschema mit einer entsprechenden Spalte ergänzt werden. Die konkrete räumliche Festlegung von solchen Flächen für öffentliche Nutzungen erfolgt in den Grundnutzungsplänen. Für diese öffentlichen Nutzungen ist somit nicht zwingend eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auszuscheiden.

Zum Sachaspekt Messweise:

Nach Art. 36 KRVO richten sich die Begriffe und Messweisen der Regelbauweise bis zum Erlass kantonalen Vorschriften nach den Bestimmungen der Baugesetze der Gemeinden. Lediglich die kantonalen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 37 KRVO treten bereits mit Erlass der KRVO in Kraft und ersetzen die entsprechenden kommunalen Bestimmungen.

Zonenschema

Kriterien		AZ	Ge- bäude- höhe max. (m)	First- höhe max. (m)	Ge- bäude- länge max. (m)	Grenzabstand		zul. Empf. stufe Art. 43 LSV	Emis- sions- grad Art. 37 BauG
						minimal klein (m)	gross (m)		
Zonenbezeichnung									
Dorfkernzone	DK	-	10.50	13.50	25.00	2.50	5.00	III	b)
Dorfzone	D	0.55	8.50	11.50	15.00*	5.00	5.00	III	b)
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	Art. 40			2.50	2.50	II / III	a / b)
			Art. 41						
Touristikzone	T	-	-	-	-	-	-	III	b)
übriges Gemeindegebiet	üG	-	-	-	-	-	-	III	b)
Landwirtschaftszone	L	-	-	-	-	5.00	5.00	III	b)

* davon ausgenommen sind landwirtschaftliche Wohn- und Stallbauten

Ausnutzungsziffer

Art. 43

- Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

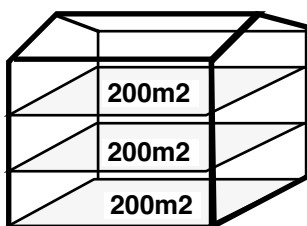
$$AZ = \frac{BGF}{LF}$$

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

anrechenbare
Brutto-Geschossfläche

anrechenbare
Landfläche

Ausnutzungsziffer



600m2 : 1200m2 = 0.5

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.
- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet.
- 4 Nicht angerechnet werden:
 - a) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
 - b) Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
 - c) Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 - d) Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- 5 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

Nutzungsübertragung und Parzellierung

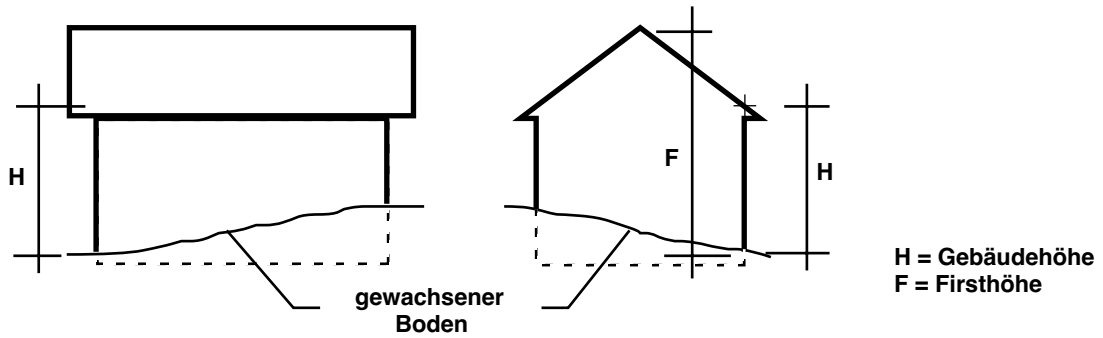
Art. 44

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt.
- 2 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.
- 3 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 45

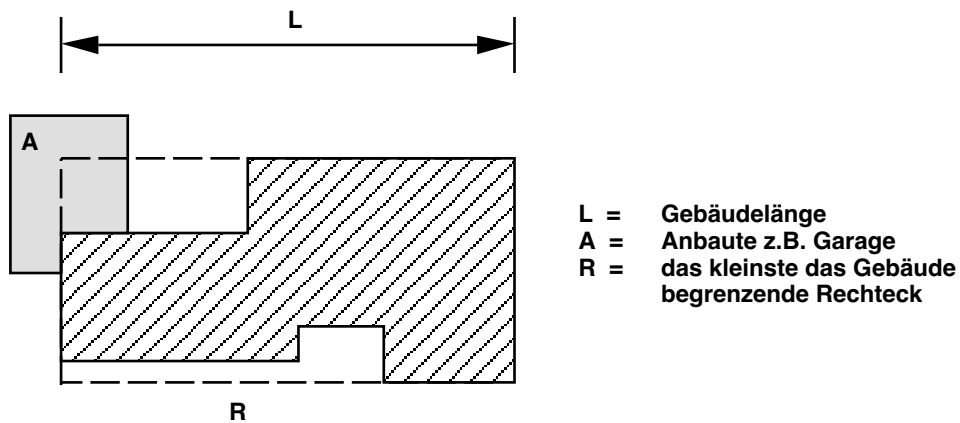
- 1 Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der tiefsten Stelle des gewachsenen Bodens längs der Umfassungswand und dem höchstgelegenen Schnittpunkt von Umfassungswand und Dachfläche. Bei gegliederten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt.
- 2 Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der tiefsten Stelle des gewachsenen Bodens und dem höchstgelegenen Punkt des geneigten Daches.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.



Gebäuelänge

Art. 46

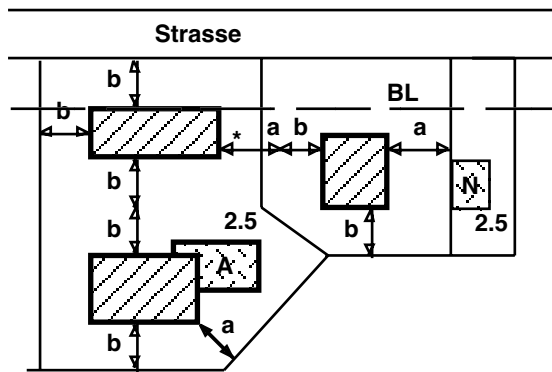
- 1 Als Gebäuelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes. Die kleinere Seite des Rechteckes gilt als Gebäudebreite.
- 2 Eingeschossige Anbauten ohne Wohn- und Arbeitsräume sind nicht mitzurechnen, sofern ihre Grundfläche höchstens 30 m² und die Gebäudehöhe max. 3 m beträgt.



Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 47

- 1 Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze.
- 2 Der grosse Grenzabstand gilt für die nach Süden orientierte Hauptfassade, der kleine Grenzabstand gilt für alle übrigen Gebäudeseiten.



- N = Nebenbau (ohne AZ)
- A = Anbau (ohne AZ)
- a = Grenzabstand gross
- b = Grenzabstand klein
- a+b = Gebäudeabstand
- * = Zustimmung Nachbar
- BL = Baulinie

- 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 der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 5 Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.

Zu Art. 47: Grenzabstand und Gebäudeabstand sind – vorbehaltlich der genauen Masse bei Gebäuden – abschliessend in Art. 75 – 77 KRG geregelt. In den kommunalen Baugesetzen können höchstens Verschärfungen vorgenommen werden (Art. 22/3 KRG). Die vorliegende Vorschrift enthält in Absatz 1 sowie 3-5 keine Verschärfung. Sie können deshalb als durch Art. 75 – 77 KRG verdrängt betrachtet werden. Gemäss Art. 106/“ Ziffer 1 KRG sind die meisten nachbarrechtlichen Baubestimmungen des EGzZGB aufgehoben.

An- und Nebenbauten

Art. 48

- 1 Ein Anbau ist ein nicht AZ-pflichtiger Teil einer Hauptbaute, welcher nur eingeschossig in Erscheinung tritt.
- 2 Ein Nebenbau ist ein Gebäude mit maximal 60 m² Grundfläche, welches nicht AZ-pflichtig ist und nur eingeschossig in Erscheinung tritt.
- 3 An- und Nebenbauten haben einen minimalen Grenzabstand von 2,50 m einzuhalten.
- 4 Mit Zustimmung des Nachbarn können An- und Nebenbauten näher an die Grenze, bzw. auf die Grenze gestellt werden. Hiefür bedarf es der Einräumung entsprechender Dienstbarkeiten.
- 5 Anbauten werden bei der Bemessung des Mehrlängenzuschlages nicht berücksichtigt.
- 6 Die Summe der ausserhalb des ordentlichen Grenzabstandes befindenden An- und oder Nebenbauten dürfen 60 m² Gebäudefläche nicht überschreiten.

Zu Art. 48: Grenzabstand und Gebäudeabstand sind – vorbehaltlich der genauen Masse bei Gebäuden – abschliessend in Art. 75 – 77 KRG geregelt. In den kommunalen Baugesetzen können höchstens Verschärfungen vorgenommen werden (Art. 22/3 KRG). Die vorliegende Vorschrift enthält in Absatz 3 und 4 keine Verschärfung. Sie können deshalb als durch Art. 75 – 77 KRG verdrängt betrachtet werden.

3.2. Weitere Zonen

Landwirtschaftszone

Art. 49

- 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 Ausgestaltung der Bauten.
- 4 In der Landwirtschaftszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Zu Art. 49: Für die Beurteilung der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone ist das Bundesrecht (Art. 16a RPG und Art. 38 RPV) massgebend.

Der Gemeinde wird der Auftrag erteilt, im Rahmen der Nutzungsplanung die Landwirtschaftszonen auszuscheiden und den verschiedenen Funktionen Rechnung zu tragen. Nach Art 31/3 KRG können auch Zonen für bodenunabhängige Produktion ausgeschieden werden. Es wird verlangt, dass die Gemeinden in ihrem Baugesetz die Landwirtschaftszone oder die erwähnte Zone für bodenunabhängige Produktion ohne Widersprüche zu den Regelungen auf eidgenössischer oder kantonaler Ebene definieren. Diesem Anspruch wird der Art. 49 BauG gerecht.

Forstwirtschaftszone

Art. 50

- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst Wald und Weidwald (bestockte Weide) im Sinne der Forstgesetzgebung.
- 2 Darin dürfen nur Bauten erstellt werden, welche der Nutzung des Waldes oder des Weidwaldes dienen. Im weiteren gelten die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.

Zu Art. 50: Gemäss neuem KRG steht es den Gemeinden frei, ob sie für den Wald eine raumplanerische Zone (z.B. Waldzone) ausscheiden wollen, oder ob sie den Wald im Zonenplan letztlich als „Hinweis“ (besondere Signatur oder Farbe) darstellen wollen.

Archäologische Schutzzone

Art. 51

- 1 Die archäologische Schutzzone schützt bekannte archäologische Fundstellen wie z.B. Siedlungsplätze, Gräberfelder, archäologische bedeutende Bauten und Anlagen usw. vor willkürlicher Zerstörung und Veränderung jeder Art.
- 2 In der archäologischen Schutzzone sind Bauten und Anlagen, die den Zweck der Zone beeinträchtigen, untersagt. Unumgängliche Bodeneingriffe jeglicher Art sind nur mit ausdrücklicher Bewilligung des Archäologischen Dienstes gestattet.
- 3 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich gestattet. Die Baubehörde trifft nach Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst notwendige Einschränkungen.

Zu Art. 51: Sofern die Gemeinde im Rahmen einer OP-Revision neue Archäologische Schutzzonen ausscheidet oder bestätigt, gilt ausschliesslich Art. 36/2 KRG.

Naturschutzzone

Art. 52

- 1 Die Naturschutzzone schützt Biotope wie Uferbereiche, Kleinseen, Naturweiher, Tümpel, Riedgebiete und Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung.
- 2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann Zutrittsverbote erlassen. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.
- 4 Wintersportzonen welche Naturschutzzonen überlagern, dürfen nur bei genügend hoher Schneedecke präpariert werden. Eine künstliche Beschneigung ist untersagt.

Zu Art. 52: Sofern die Gemeinde im Rahmen einer OP-Revision neue Naturschutzzonen ausscheidet oder bestehende bestätigt, gilt ausschliesslich Art. 33 KRG.

Landschaftsschutzzone

Art. 53

- 1 Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie Umgebung von Siedlungen, Aussichtslagen und Baumbestände ausserhalb des forstrechtlich umschriebenen Waldareals vor der Zerstörung und Verbauung.
- 2 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.
- 3 Bestehende Bauten dürfen erneuert werden.

Zu Art. 53: Sofern die Gemeinde im Rahmen einer OP-Revision neue Landschaftsschutzzonen ausscheidet oder bestehende bestätigt, gilt ausschliesslich Art. 34 KRG.

Ruhezone

Art. 54

- 1 Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Wild, schutzwürdigen Tieren und Pflanzen.
- 2 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 Variantenski fahren und der Langlauf nicht gestattet. Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete.

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

Wintersportzone

Art. 55

- 1 Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege u.ä.
- 2 In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich von Skipisten sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 1. November bis 16. April zu entfernen.
- 3 Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde vergütet.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.

Zu Abs. 1: Sofern die Gemeinde im Rahmen einer OP-Revision neue Wintersportzonen ausscheidet oder bestehende bestätigt, gilt ausschliesslich Art. 39 KRG. Nach Art. 39/4 KRG können die Gemeinden immerhin noch ergänzende Bestimmungen erlassen, so insbesondere über die in Art. 39/4 KRG erwähnten Themen (Zutrittsverbot, Abgeltung, etc.). Deshalb kommen den Absätzen 2 – 4 von Art. 55 BauG nach wie vor selbstständige Bedeutung zu.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Art. 56

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt die für die Trinkwasserversorgung genutzten und nutzbaren Grund- und Quellwasserfassungen.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt für jede Grundwasserfassung der Trinkwasserversorgung und nach Bedarf auch bei entsprechenden Quellfassungen einen besonderen Schutzzonenplan mit den Zonen S1 (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) und mit dem dazugehörigen Schutzzonenreglement. Diese Pläne werden durch die Regierung genehmigt. Die Zugehörigkeit einer Parzelle zu einer dieser Schutzzone ist im Grundbuch anzumerken.
- 3 Ein Vorhaben in einer Grundwasser- und Quellschutzzone ohne besonderen Schutzzonenplan kann nur bewilligt werden, wenn der Gemeindevorstand unter Beizug eines Geologen Schutzbestimmungen erlässt, die als Auflage in die Bewilligung aufgenommen werden. In der unmittelbaren Umgebung von Grundwasser- und Quellfassungen (Umkreis von 40 m) ist der Weidgang verboten. Ausserdem sind nur Gründungen gestattet.

Zu Art. 56: Sofern die Gemeinde im Rahmen einer OP-Revision neue Grundwasser- und Quellschutzzonen ausscheidet oder bestehende bestätigt, gilt ausschliesslich Art. 37 KRG.

Gefahrenzone

Art. 57

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

- 2 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.
- 3 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.

Zu Art. 57: In Art. 38 KRG werden die Gefahrenzonen 1 und 2 kantonal abschliessend geregelt. Es handelt sich bei diesem Art. 38 KRG um eine unmittelbar anzuwendende Zonenvorschrift. Art. 57 BauG ist daher als verdrängt zu betrachten.

Abbauzone

Art. 58

- 1 Die Abbauzone bezeichnet die für Materialentnahmen (Kiesgruben, Steinbrüche etc.) bestimmten Flächen.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des Materials dienen, können für die Dauer des Abbau-, Sammel- und Sortierbetriebes bewilligt werden.
- 3 Die Abbauflächen sind nach Abschluss der Materialentnahmen oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialentnahme erforderlich sind.
- 4 Für grössere Abbauvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

Materialablagerungszone

Art. 59

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind. Innerhalb der Materialablagerungszone sind Sammel- und Sortierplätze zugelassen. Es dürfen nur die auf dem vorgesehenen Sammel- und Sortierplatz zulässigen Stoffe abgelagert werden.
- 2 Die Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss der Ablagerung einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung erforderlich ist.
- 3 Für grössere Materialablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

Übriges Gemeindegebiet

Art. 60

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

- 2 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.
- 3 Im übrigen Gemeindegebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Zu Art. 60: Sofern die Gemeinde im Rahmen einer OP-Revision neue Zonen übriges Gemeindegebiet ausscheidet oder bestehende bestätigt, gilt ausschliesslich Art. 41 KRG.

4. Gestaltung

Der nachfolgende Artikel 61 BauG verkörpern das herkömmliche Schutz- resp. Erhaltungsmodell, welches weiterhin angewendet werden kann. Im neuen KRG (Art. 43 i.V.m. Art. 73 KRG) wird den Gemeinden daneben ein zusätzliches Modell für den Schutz und die Erhaltung wertvoller Bausubstanz angeboten.

Ortsbildschutzbereich

Art. 61

- 1 Als Ortsbildschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Ortsbildschutzbereich gelegene Bauten können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich. Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in bezug auf Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung anpassen.
- 3 Für Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich zieht die Baubehörde in der Regel den Bauberater bei.

Baugestaltungslinien

Art. 62

- 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.

Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Art. 63

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte, wie Hecken und Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen, geologische Einzelobjekte sowie Kulturobjekte dürfen nicht zerstört werden.

- 2 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

Zu Art. 63: Sofern die Gemeinde im Rahmen einer OP-Revision neue Natur- und/oder Kulturobjekte als „geschützt“ bezeichnet oder bereits früher erfolgte Unterschutzstellungen bestätigt, so gilt für diese Objekte ausschliesslich Art. 44 KRG.

5. Erschliessung

5.1. Allgemeines

Zum Sachbereich Erschliessung: Das neue KRG enthält in den Artikeln 58 – 64 Bestimmungen über die Erschliessungsplanung (Art. 58), das Erschliessungsprogramm (Art. 59), die Durchführung der Erschliessung (Art. 60 – 61) und die Finanzierung (Art. 62 – 63). In der KRVO ist zudem das Verfahren zur Erhebung der Erschliessungsbeiträge, das sogenannte Beitragsverfahren, geregelt (Art. 22 – 27 KRVO). Mit Ausnahme dieser Verfahrensvorschriften handelt es sich bei den Erschliessungsbestimmungen des KRG nicht um unmittelbar anwendbare Normen. Die Erschliessungsbestimmungen der kommunalen Baugesetze bleiben daher unverändert in Kraft. Lediglich die (meist in Erschliessungsreglementen untergebrachten) Verfahrensvorschriften zur Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen sind als durch Art. 22 – 27 KRVO verdrängt zu betrachten.

Gemäss Art. 59 KRG sind die Gemeinden im Übrigen verpflichtet, ein Erschliessungsprogramm zu erstellen. Diese Verpflichtung gilt selbstverständlich ab dem Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des KRG. Die Gemeinden mussten schon aufgrund des RPG ein Erschliessungsprogramm erstellen.

Art. 60/3 und 4 KRG sind ebenfalls unmittelbar mit dem In-Kraft-Treten des KRG anwendbar. Es handelt sich um Ausführungsrecht zu Art. 19/3 RPG. Nach dieser im Jahre 1995 eingeführten eidg. Bestimmung können Grundeigentümer, wenn die Gemeinde mit der Erschliessung (z.B. gegenüber der Zeitvorgabe im Erschliessungsprogramm) in Verzug ist, verlangen, ihr Land nach den von der Gemeinde genehmigten Plänen selbst zu erschliessen (Selbsterschliessung) oder die Erschliessung durch die Gemeinde zu bevorschussen, damit diese ihrer Erschliessungspflicht nachkommen kann. Sache des kantonalen Rechts ist es, die zuständige Behörde für den Entscheid über solche Ansprüche zu bezeichnen. Abs. 3 erklärt aus nahe liegenden Gründen den Gemeindevorstand für zuständig. Seine Entscheide sind an das Verwaltungsgericht weiterziehbar (vgl. Art. 13/1 lit. a VGG). Unabhängig davon, ob das Land durch die antragstellenden Privaten selbst oder durch die Gemeinde (nach erfolgter Bevorschussung) erschlossen wird, werden in aller Regel weitere Private aus der Erschliessung einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen. Darauf nimmt Abs. 3 Satz 2 Bezug, der bestimmt, dass der Gemeindevorstand das übliche Beitragsverfahren durchführt, wie wenn die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht selbst rechtzeitig nachgekommen wäre. Gemäss Abs. 4 sind in diesem Beitragsverfahren u.a. auch allfällige Rückerstattungsansprüche der selbsterschliessenden oder bevorschussenden Privaten gegenüber anderen Grundeigentümern oder der Gemeinde zu regeln. Die zurück zu erstattenden Beiträge werden ohne Zins in das Beitragsverfahren einbezogen. Die vorfinanzierenden Privaten haben daher keinen Anspruch auf Verzinsung ihrer Vorleistungen.

Grund- und Groberschliessung

Art. 64

- 1 Die Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind im Generellen Erschliessungsplan festgelegt und als solche unterschieden.
- 2 Die Grunderschliessung umfasst die kantonale Verbindungsstrasse, Wasserversorgungswerke und Elektrizitätswerk sowie die Abwasserhauptleitungen.
- 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 sowie 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.

Feinerschliessung

Art. 65

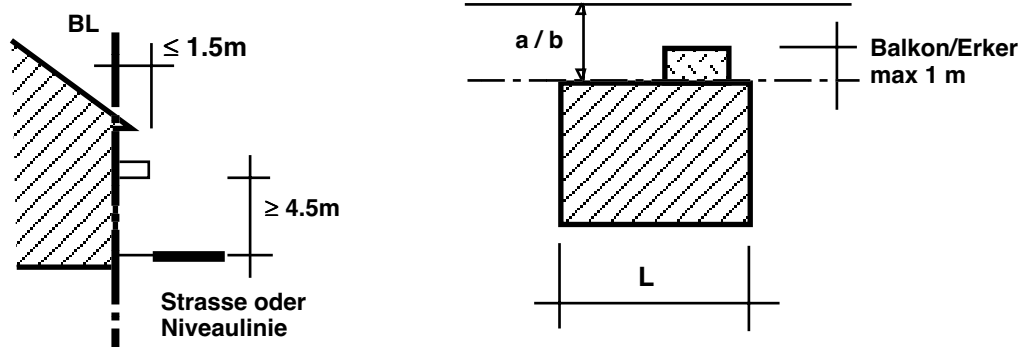
- 1 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Energieversorgungsanlagen, Anlagen für die Bereitstellung von Abfällen 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.

5.2. Projektierung, Ausführung und Unterhalt

Baulinien, Niveaulinien

Art. 66

- 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 hinausragen, 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. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
- 4 Wo Baulinien fehlen, ist von Gemeinde- und Privatstrassen mit Motorfahrzeugverkehr ein Abstand von mindestens 2.5 m ab Fahrbahnrand bzw. Trottoirgrenze einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Abstände gestatten, wenn die Verkehrsverhältnisse dies zulassen.
- 5 Niveaulinien orientieren über die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.



Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 67

- 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.

Verfahren

Art. 68

- 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 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.~~

Zu Art. 68: Die Verfahren werden neu kantonal abschliessend geregelt. Dies trifft auch für den Erlass von Bau- und Niveaulinien zu. Massgebend sind die Verfahrensvorschriften, nach welchen die entsprechenden Planungsinstrumente, welche die Bau- und Niveaulinien enthalten, erlassen werden. In Frage kommen das Verfahren für die Grundordnung oder das Quartierplanverfahren. Für eigenständige Bau- und Niveaulinienpläne richtet sich das Verfahren sinngemäss nach den Vorschriften über das Quartierplanverfahren (Art. 57/2 KRG). Art. 68 BauG kann ersatzlos gestrichen werden. Baulinien der Gemeinden entlang von Kantonsstrassen sind in einem Plan der Grundordnung festzulegen (Art. 57/3 KRG).

Ausführung und Unterhalt, Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 69

- 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, wenn diese einer grösseren Anzahl von 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.

Ausführung und Unterhalt, Private Erschliessungsanlagen

Art. 70

- 1 Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich der Schneeräumung sind Sache der Grundeigentümer.

5.3. Finanzierung

Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen

Art. 71

- 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.
- 4 Benützungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Auslagen der Gemeinde für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen.

Grundeigentümerbeiträge Anteile und Beitragspflicht

Art. 72

- 1 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:

	Gemeindeanteil	Grundeigentümeranteil
Verkehrsanlagen:		
- Groberschliessung	70 - 40 %	30 - 60 %
- Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %
	Gemeindeanteil	Grundeigentümeranteil
Versorgungsanlagen:		
- Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten ganz zu überbinden.

- 2 Bei kleinen Erschliessungsanlagen kann auf die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen verzichtet werden, falls der damit verbundene Aufwand in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Beiträgen steht.
- 3 Der Beitragspflicht unterliegen sämtliche für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen, insbesondere auch Projektierungs-, Landerwerbs- und Bauleitungskosten sowie Bauzinsen und die Aufwendungen für die Erstellung des Kostenverteilers.
- 4 Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen der Bauberechtigte beitragspflichtig. Massgebend für die Beitragspflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers. Wird die Liegenschaft später veräussert, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller noch ausstehenden Beiträge auf den Erwerber über.

III. QUARTIERPLANUNG

Zur Quartierplanung / Landumlegung

Bezüglich der Instrumente Quartierplanung / Landumlegung sowie bezüglich der entsprechenden Verfahren enthält das neue kantonale Raumplanungsrecht ein abschliessendes, geschlossenes und verbindliches Regulationssystem (vgl. Art. 51 – 54 KRG und Art. 16 – 21 KRVO betreffend Quartierplanung; Art. 65 – 71 KRG und Art. 28 – 35 KRVO betreffend Landumlegungen). Für Quartierplanungen und Landumlegungen gelten daher die entsprechenden Bestimmungen des KRG; die Art. 73 – 92 BauG können als obsolet betrachtet werden. Werden Landumlegungen im Rahmen von Quartierplanungen durchgeführt, sind die Verfahrensvorschriften der Quartierplanung und Landumlegung natürlich kombiniert anzuwenden.

1. Allgemeines

Begriff und Zweck

Art. 73

- 1 ~~Durch die Quartierplanung wird im Rahmen der Grundordnung die Erschliessung und Überbauung bestimmter umgrenzter Gebiete im Einzelnen geregelt.~~
- 2 ~~Die Quartierplanung ist insbesondere anzuwenden, wenn nicht oder nur teilweise erschlossenes Gebiet überbaut werden soll.~~
- 3 ~~In den im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan besonders bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund von Quartierplänen gebaut werden.~~

Quartierplaninhalt

Art. 74

- 1 ~~Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.~~
- 2 ~~Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartierversorgungspläne erlassen werden.~~
- 3 ~~Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.~~

2. Quartierplan

Quartierplanbestimmungen

Art. 75

- 1 ~~Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.~~
- 2 ~~Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung, die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern.~~
- 3 ~~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.~~

Quartiergestaltungsplan

Art. 76

- 1 ~~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.~~
- 2 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:
 1. Die Gebäude- und Grenzabstände sowie der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
 2. 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.~~

Quartiererschliessungsplan

Art. 77

- 1 ~~Der Quartiererschliessungsplan 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.~~
- 2 ~~Der Quartiererschliessungsplan 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.~~
- 3 ~~Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.~~

Quartiererschliessung, Erstellung

Art. 78

- 1 ~~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 überzuführen.~~
- 2 ~~Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.~~

Finanzierung

Art. 79

- 1 ~~Die Kosten der Quartiererschliessung 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.~~

- 2 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 in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.

3. Baulandumlegung

Baulandumlegung

Art. 80

- 1 Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartierer-schliessungsplanes.
- 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 Umlegungsgebietes gehört.
- 3 Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsban beschliessen. Während des Umlegungsbanes 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 Umlegungsban sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

Alter Bestand

Art. 81

- 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 Rechte, 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.

Abzüge für den Gemeinbedarf

Art. 82

- 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.

Neuzuteilung, Wertausgleich

Art. 83

- 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 Grundeigentümern 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).

Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen

Art. 84

- 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 zuteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abtretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

Grenzbereinigung

Art. 85

- 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 nennenswerten 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.

4. Quartierplanverfahren

Einleitung

Art. 86

- 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.

Erstellung

Art. 87

- 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.

Öffentliche Auflage, Einsprache

Art. 88

- 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.

Erlass

Art. 89

- 1 Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzberichtigungen. 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 Quartierplans.
- 4 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzberichtigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Planungskosten

Art. 90

- 1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzberreinigung mit den zugehörigen 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 in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.

Aufhebung oder Abänderung

Art. 91

- 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.

Vorbehalt der Baubewilligung

Art. 92

- 1 Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.
- 2 Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.

IV. Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren wird neu abschliessend durch das KRG (Art. 85 – 96) und die KRVO (Art. 41 – 51) geregelt. Das gilt auch für die Koordination (Art. 88 KRG und Art. 52 – 59 KRVO) und für die Baukontrollen (Art. 60 – 61 KRVO). Diese Bestimmungen sind gemäss Art. 107/2 Ziffer 6 KRG allesamt unmittelbar anwendbar. Die nachfolgenden Artikel 93 – 102 BauG sind daher als verdrängt resp. obsolet zu betrachten. Lediglich dem Art. 93/1 BauG kommt gemäss Art. 42/2 KRVO noch eigenständige Bedeutung zu.

Baugesuch

Art. 93

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in dreifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:
 - a) Situationsplan im Massstab 1:200 oder 1:500 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 - b) bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 - c) Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;
 - d) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:50 oder 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
 - e) Schnitte 1:50 oder 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 - f) Fassadenpläne 1:50 evtl. 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
 - g) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer oder Baumasseziffer und 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.;
 - j) Angabe der approximativen Baukosten;
 - k) Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 - l) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 - m) Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
 - n) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
 - o) Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
 - p) bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 - q) bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 - r) Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;

- s) 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, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.~~
- 3 ~~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).~~

Baugespann

Art. 94

- 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 Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.~~

Vorprüfung

Art. 95

- 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.~~

Auflage, Publikation und Einsprache

Art. 96

- 1 ~~Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Bei Bauvorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind gleichzeitig der Bericht und die Ergebnisse der UVP öffentlich aufzulegen.~~
- 2 ~~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.~~

- 3 Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.

Baubescheid

Art. 97

- 1 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.
- 2 Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 3 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.

Vorentscheid

Art. 98

- 1 Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.
- 2 Der Vorentscheid gibt weder dem Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.

Baubeginn und Baufristen

Art. 99

- 1 Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.
- 2 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.
- 3 Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Bauausführung, Änderungen

Art. 100

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

Baukontrollen, Bauabnahme

Art. 101

- 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 vorliegen.~~
- 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.~~

Gebühren

Art. 102

- 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 Gesuchstellers 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

Verantwortlichkeit

Art. 103

- 1 ~~Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen 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.~~

Zu Art. 103: Die Verantwortlichkeit und Haftung sind in Art. 93 KRG kantonal abschliessend geregelt. Art. 93 KRG gehört zu den unmittelbar anzuwendenden Bestimmungen. Art. 148 MBauG ist daher als obsolet zu betrachten.

Strafbestimmungen

Art. 104

- 1 ~~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.~~
- 2 ~~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 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.~~
- 3 ~~Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.~~

Zu Art. 104: Die Bestrafung bei Bauverstössen wird in Art. 95 KRG kantonal abschliessend geregelt. Art. 95 KRG gehört zu den unmittelbar anzuwendenden Bestimmungen. Art. 104 BauG ist somit als obsolet zu betrachten.

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

Art. 105

- 1 ~~Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.~~
- 2 ~~Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.~~
- 3 ~~Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.~~

Zu Art. 105: Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wird in Art. 94 KRG kantonal abschliessend geregelt. Art. 94 KRG gehört zu den unmittelbar anzuwendenden Bestimmungen. Art. 105 BauG ist somit als obsolet zu betrachten.

Rechtsmittel

Art. 106

- 1 ~~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.~~
- 2 ~~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.~~
- 3 ~~Verfügungen und Anordnungen einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.~~

Zu Art. 106: Der Rechtsschutz wird in den Art. 100 – 104 KRG kantonal abschliessend geregelt. Art. 100 – 104 KRG gehören zu den unmittelbar anzuwendenden Bestimmungen. Art. 106 BauG ist somit als obsolet zu betrachten.

Inkrafttreten

Art. 107

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 2. Juli 1979, der Zonenplan, der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan vom 2. Juli 1979 als aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung Pagig beschlossen am 11. Oktober 1999

Für den Gemeindevorstand :

Der Präsident

sig. J. Deflorin

Der Aktuar

sig. Chr. Michael

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 22. August 2000 Protokoll Nr. 1338

Namens der Regierung:

Der Präsident

sig. Dr. P. Aliesch

Der Kanzleidirektor

sig. Dr. C. Riesen

Hinweise:

Korrekturen im Text, gestützt auf das KRG und die KRVO

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen **einer BAB-Bewilligung** ~~der Zustimmung der~~ zuständigen kantonalen **BAB-Behörde** ~~Departementes~~. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

Streichung unmittelbar anwendbarer Artikel / Absätze gestützt auf Art. 107 Abs. 2 KRG

3 ~~Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.~~

Komentar zu unmittelbar anwendbaren Artikeln

Die kommunale Planungszone wird abschliessend in Art. 21 KRG geregelt. Art. 7 BauG wird durch das KRG abgelöst. Für die kommunale Planungszone ist neu Art. 21 KRG massgebend.

Nützliche Hinweise und Bemerkungen

Zu Abs. 1: Art. 85/2 KRG lässt zu, dass auch eine andere kommunale Behörde als der Gemeindevorstand für zuständig erklärt wird.