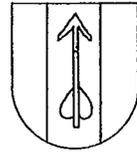


KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE PEIST



BAUGESETZ

Baugesetz Gemeinde Peist

- 1 -

INHALTSÜBERSICHT

Seite

Inhaltsverzeichnis	2 - 5
I Allgemeines	6 - 7
II Grundordnung	
1. Allgemeines	8 - 9
2. Bauvorschriften	
2.1. Bauvoraussetzungen	9 - 11
2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	11 - 13
2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen	13 - 14
2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	15 - 17
2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	17 - 18
3. Zonen	
3.1. Bauzonen	
3.1.1. Allgemeines	19 - 20
3.1.2. Zonenarten	20 - 21
3.1.3. Zonenordnung	21 - 25
3.2. Weitere Zonen	26 - 29
4. Gestaltung	30 - 31
5. Erschliessung	
5.1. Allgemeines	31 - 33
5.2. Projektierung, Ausführung und Unterhalt	33 - 34
5.3. Finanzierung	34 - 36
III Quartierplanung	37
1. Allgemeines	37
2. Quartierpläne	37 - 39
3. Baulandumlegung	39 - 41
4. Quartierplanverfahren	41 - 43
IV Baubewilligungsverfahren	44 - 48
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen	49 - 50

Inhaltsverzeichnis

	Artikel	Seite
I Allgemeines		
Zweck	1	6
Geltungsbereich	2	6
Natur- und Heimatschutz	3	6
Baubehörde	4	7
Ausnahmen	5	7
Planungszone (Bausperre)	6	7
II Grundordnung		
1. Allgemeines		
Grundordnung	7	8
Zonenplan	8	8
Genereller Gestaltungsplan	9	8
Genereller Erschliessungsplan	10	9
Verfahren	11	9
2. Bauvorschriften		
2.1. Bauvoraussetzungen		
Baubewilligung	12	9 - 10
Bedingungen und Auflagen, Revers	13	11
Baureife	14	11
2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen		
Architektur	15	11
Dächer	16	12
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	17	12
Reklamen und Hinweistafeln	18	12
Antennen	19	12
Waldabstand, Gewässerabstand	20	12 - 13
2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen		
Verkehrssicherheit	21	13
Ausfahrten	22	13
Abstellplätze für Motorfahrzeuge		
a.) Pflichtparkplätze	23	13 - 14
Werkleitungen	24	14

Inhalt	Artikel	Seite
2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen		
Ausführung von Bauten und Anlagen		
a) Grundsatz	25	15
b) Wohnhygiene	26	15
c) Energiehaushalt	27	15
d) Schallschutz	28	15
Emissionen	29	16
Unverschmutztes Abwasser und Schnee	30	16 - 17
Unterhalt	31	17
2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	32	17
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	33	18
3. Zonen		
3.1. Bauzonen		
3.1.1. Allgemeines		
Nutzungsetappen	34	19
Hauptwohnungsanteile	35	19
Lagerplätze	36	20
3.1.2. Zonenarten		
Dorfzone	37	20
Wohnzone	38	20
Gewerbe- und Wohnzone	39	20
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	40	21
3.1.3. Zonenordnung		
Zonenschema	41	21
Ausnutzungsziffer	42	22
Nutzungsübertragung und Parzellierung	43	23
Gebäude- und Firsthöhe	44	23
Gebäudelänge	45	24
Grenz- und Gebäudeabstand	46	24 - 25
3.2. Weitere Zonen		
Landwirtschaftszone	47	26
Forstwirtschaftszone	48	26
Freihaltezone	49	26
Archäologiezone	50	26 - 27
Naturschutzzone	51	27
Landschaftsschutzzone	52	27
Grundwasser- und Quellschutzzone	53	27 - 28
Gefahrenzone	54	28
Materialablagerungszone	55	28 - 29
Wintersportzone	56	29
Übriges Gemeindegebiet	57	29

Inhalt	Artikel	Seite
4. Gestaltung		
Neugestaltungsbereich	58	30
Baugestaltungslinien	59	30
Schützenswerte Einzelobjekte	60	30
Geschützte Natur- und Kulturobjekte	61	31
5. Erschliessung		
5.1. Allgemeines		
Grund- und Groberschliessung	62	32
Feinerschliessung	63	32
Erschliessungsetappen	64	33
5.2. Projektierung, Ausführung und Unterhalt		
Baulinien, Niveaulinien	65	33
Generelle Projekte und Bauprojekte	66	33
Verfahren	67	34
Ausführung und Unterhalt		
a) Öffentliche Erschliessungsanlagen	68	34
b) Private Erschliessungsanlagen	69	34
5.3. Finanzierung		
Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen	70	34 - 35
Grundeigentümerbeiträge		
a) Anteile und Beitragspflicht	71	35
b) Kostenverteiler	72	36
c) Verfahren, Fälligkeit	73	36
Gesetzliches Pfandrecht	74	36
III Quartierplanung		
1. Allgemeines		
Begriff und Zweck	75	37
2. Quartierpläne		
Quartierplan	76	37
Quartierplanbestimmungen	77	37
Quartiererschliessungsplan	78	37 - 38
Quartiererschliessung		
a) Erstellung	79	38
b) Finanzierung	80	38
Quartiergestaltungsplan	81	38 - 39
Inhalt	Artikel	Seite

3. Baulandumlegung		
Baulandumlegung	82	39
Alter Bestand	83	39 - 40
Abzüge für den Gemeinbedarf	84	40
Neuzuteilung, Wertausgleich	85	40
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	86	40 - 41
Grenzbereinigung	87	41
4. Quartierplanverfahren		
Einleitung	88	41
Erstellung	89	41 - 42
Öffentliche Auflage, Einsprache	90	42
Erlass	91	42
Planungskosten	92	43
Aufhebung oder Abänderung	93	43
Vorbehalt der Baubewilligung	94	43
IV Baubewilligungsverfahren		
Baugesuch	95	44 - 45
Baugespann	96	45
Vorprüfung	97	45
Auflage, Publikation und Einsprache	98	46
Baubescheid	99	46
Baubeginn und Baufristen	100	46 - 47
Bauausführung, Änderungen	101	47
Baukontrollen, Bauabnahme	102	47
Gebühren	103	48
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen		
Verantwortlichkeit	104	49
Strafbestimmungen	105	49
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	106	49
Rechtsmittel	107	50
Inkrafttreten	108	50

I Allgemeines

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.
- Zweck**

Art. 2

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 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).
- Geltungsbe-
reich**

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 Schutzzonen, 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.
- Natur- und
Heimatschutz**

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 hierfür zuständig ist.
- 3 Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater bezeichnen
- Baubehörde**

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.
- Ausnahmen**

Art. 6

- 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.
- Planungszone**

II Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 7

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

Art. 8

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

Art. 9

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. Genereller Gestaltungsplan
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Schutzbereiche, Erhaltungsbereiche, Anpassungsbereiche, Freihaltbereiche und Neugestaltungsbereiche. Er bestimmt die geschützten und erhaltenswerten Bauten und Baugruppen.
- 3 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.
- 4 Durch den Generellen Gestaltungsplan können Kultur- und Naturobjekte unter Schutz gestellt werden.

Art. 10

- 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. Genereller Erschliessungsplan
- 2 Im Generellen Erschliessungsplan können Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Heizungsanlagen und dgl. festgelegt werden.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Art. 11

- 1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Verfahren
- 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 Planauflage wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.
- 3 Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.
- 4 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

2. Bauvorschriften

2.1 Bauvoraussetzungen

Art. 12

- 1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung. Baubewilligung
- 2 Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:
 1. Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden;
 2. Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;

Baubewilligung

3. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;
 4. Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;
 5. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
 6. alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
 7. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
 8. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;
 9. Versorgungsanlagen, wie Wasserreservoirs, Kläranlagen, Kehrichthäuschen;
 10. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpen;
 11. Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen;
 12. Freileitungen aller Art ausgenommen Telefonleitungen;
 13. Parabolantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos;
 14. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
 15. Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern über 1m Höhe;
 16. Einfriedung aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
 17. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
 18. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
 19. Materialablagerungen für Aushub- und Abraummaterial;
 20. Deponien für Abfälle, Bauschutt und dgl., Düngerstätten;
 21. Camping- und Rastplätze.
3. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

Art. 13

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.

Bedingungen
und Auflagen,
Revers

Art. 14

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.

Baureife

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen**Art. 15**

1. Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben sich ihrer Umgebung anzupassen.

Architektur

Art. 16

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. **Dächer**
- 2 In der Dorf- und den Wohnzonen 2 und 2a sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von 15° bis 30° a.T. zulässig. Bei geneigten Dächern in den übrigen Zonen darf die Dachneigung nicht weniger als 15° a.T. betragen.
- 3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Attikageschosse bei Flachdachbauten dürfen nur innerhalb des aus der zulässigen Dachneigung ermittelten Lichtraumprofils errichtet werden.
- 4 Bei Dachaufbauten und Fassadenaufbauten darf die Gesamtbreite nicht mehr als ein 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge betragen. Dachaufbauten sind in Einzelelemente von je maximal 1.80 m Breite zu gliedern. Einzelne Dachflächenfenster dürfen eine maximale Glasfläche von je 0.5 m² aufweisen.

Art. 17

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

Art. 18

- 1 Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden. **Reklamen und Hinweistafeln**
- 2 Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in Deutsch zu beschriften.

Art. 19

- 1 Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist. **Antennen**
- 2 Die Baubehörde kann bei der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudegruppen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Art. 20

- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10 m, gegenüber Niederwald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall. **Waldabstand, Gewässerabstand**

- 2 Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien gemäss Zonenplan oder Generellem Gestaltungsplan **Waldabstand, Gewässerabstand**

2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen**Art. 21**

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. **Verkehrssicherheit**
- 2 Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.
- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Änderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 22

- 1 Vor Garagen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse muss ein Fahrzeug abgestellt werden können, ohne die öffentlichen Strassen- und Trottoirflächen zu beanspruchen. In der Dorfzone kann der Gemeindevorstand Ausnahmen gewähren. **Ausfahrten**
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4m Länge vorhanden sein.
- 3 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

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. **Abstellplätze für Motorfahrzeuge
a) Pflichtparkplätze**

2 Es sind bereitzustellen bei

- | | |
|----------------------------|--|
| - Wohnbauten | 1 Platz pro Wohnung bis 120m ² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze |
| - Bürobauten/Gewerbebauten | 1 Platz pro 75m ² Bruttogeschossfläche |
| - Verkaufslokale | 1 Platz pro 50m ² Ladenfläche |
| - Pensionen, Hotels | 1 Platz pro 4 Fremdenbetten |
| - Restaurants | 1 Platz pro 4 Sitzplätze (ohne Hotelpseisesäle) |

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

- 3 In der Dorfzone dürfen über die Pflichtparkplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden. Die Baubehörde kann ferner in besonderen Fällen in allen Zonen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Art. 24

- 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 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.
- 3 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.

Werkleitungen

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen.**Art. 25**

- 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 estehende 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.

Ausführung von Bauten und Anlagen

a) Grundsatz

Art. 26

- 1 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um ½ der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.
- 2 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

b) Wohnhygiene

Art. 27

- 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 Nachisolierungen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

c) Energiehaushalt

Art. 28

- 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 den Zonenvorschriften ersichtlich.

d) Schallschutz

Art. 29

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

Art. 30

- Abwasser und Schnee**
- 1 Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes zu behandeln.
 - 2 Verschmutztes Abwasser, das im Bereich der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist in die öffentlichen Leitungen einzuleiten. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften über die Behandlung von gewerblichem und industriellem Abwasser.
 - 3 Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln.
 - 4 Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen; erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, ist es nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes oder mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt der zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.

- Abwasser und Schnee**
- 5 Im Bereiche der Gefahrenzone ist Dachwasser durch Dachrinnen in Abfallrohre zu fassen und durch diese direkt in das Sauberwassersystem einzuleiten.
 - 6 Das weitere bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.
 - 7 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.

Art. 31

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

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**Art. 32**

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

Art. 33

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

Nutzung des
Privateigentums
für öffentliche
Zwecke

3 Zonen**3.1. Bauzonen****3.1.1. Allgemeines****Art. 34**

- 1 Die Bauzonen werden im Interesse einer geordneten Entwicklung des Ortes in zwei Nutzungsetappen unterteilt.
- 2 Baubewilligungen werden nur für Bauvorhaben in der ersten Nutzungsetappe erteilt.
- 3 Gebiete der zweiten Nutzungsetappe werden in die erste Nutzungsetappe umgeteilt, wenn ein entsprechender Bedarf vorliegt. Die Zuweisung zur Bauzone (erste Nutzungsetappe) erfolgt durch Beschluss der Gemeindeversammlung und nach Genehmigung durch die Regierung.

Nutzungsetap-
pen

Art. 35

- 1 Werden neue Wohnungen erstellt oder bestehende wesentlich umgebaut oder erweitert, dürfen die im Zonenschema festgelegten Anteile ausschliesslich als Hauptwohnungen genutzt werden. Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche nur als Hauptwohnung zu nutzen.
- 2 Als Hauptwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde als ständiger Wohnsitz genutzt werden. Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.
- 3 Hauptwohnungsanteile werden in Prozenten der Bruttowohnfläche angegeben. Sie sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke und bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung von Hauptwohnungsanteilen bewilligen, sofern der vorgeschriebene Anteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist. Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.
- 4 Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur erstellt werden, wenn der vorgeschriebene Anteil an Hauptwohnungen erstellt wird.
- 5 Stirbt der Eigentümer einer Hauptwohnung, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen. In andern besonderen Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dgl., kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung von Hauptwohnungen gestatten. Vorbehalten bleiben ferner Ausnahmen in Härtefällen.

Hauptwoh-
nungsanteile

Art. 36

- 1 Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, als auch keine Nachteile für die Öffentlichkeit und keine Gefährdung der Gewässer mit sich bringen. Sie dürfen schliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind.
- Lagerplätze**

3.1.2. Zonenarten

Art. 37

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 2 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.
- 3 Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen in der Dorfzone kann die Baubehörde die kantonale Denkmalpflege oder einen ausgewiesenen Fachmann vor der Ausarbeitung des Bauprojektes beratend beiziehen.
- 4 In der Dorfzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- Dorfzone**

Art. 38

- 1 Die Wohnzone ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.
- 2 Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig.
- 3 In der Wohnzone gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- Wohnzone**

Art. 39

- 1 Die Gewerbe- und Wohnzone ist für Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Die Erstellung von Wohnraum ist zulässig, sofern dieser mit dem Gewerbebetrieb verbunden ist und die Wohnfläche 40% der auf dem Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet. Bestehende Bauten können eingerechnet werden.
- 3 Die Zweckbestimmung der gewerblich genutzten Flächen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.
- 4 In der Gewerbe- und Wohnzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III
- Gewerbe- und Wohnzone**

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. 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 gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

3.1.3. Zonenordnung

Art. 41

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnutzungsziffer, 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.
- Zonenschema**

	Zone	AZ	max Gebäudehöhe	max Firsthöhe	max. Gebäudelänge/-breite ²⁾	Grenzabstände	max. Wohnanteile	min Hauptwohnungsanteile
DZ	Dorfzone		9.00	12.00	25.00 15.00 ²⁾	2.50		50 %
W2	Wohnzone 2	0.4	7.00	10.50	20.00	4.00		
W2a	Wohnzone 2a	0.4 ¹⁾	7.00	10.50	20.00	4.00		50 %
G+W	Gewerbe- und Wohnzone	0.8	12.00	15.50	40.00	5.00	40 %	
Zöba	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		9.00	12.00	25.00	min. 2.50		

¹⁾ bei verdichteter Bauweise AZ: 0.45

²⁾ max. Gebäudebreite

Art. 42

- 1 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; bei Neubauten muss mindestens die minimale AZ erreicht werden.

- 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. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1,60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4,30 m wird pro 2,70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- 4 Nicht angerechnet werden:
1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
 2. Keller, Heiz- und Tankräume
 3. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
 4. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 5. 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 oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen und Trottoirflächen.

Ausnutzungsziffer

Art. 43

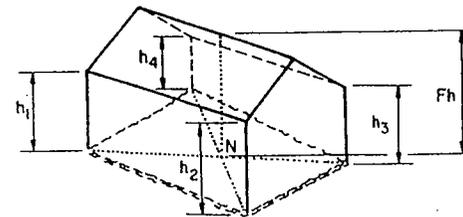
- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.
- 2 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- 3 Die Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anzumerken.

Nutzungsübertragung und Parzellierung

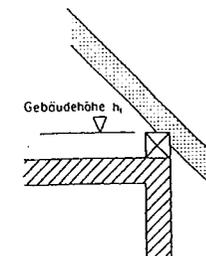
Art. 44

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zur Oberkante Wandpfette. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu Grenz- und Gebäudeabstand gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen.
- 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.

Gebäude- und Firsthöhe

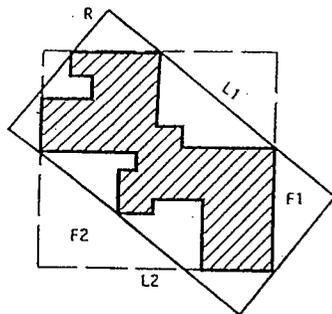


$$\begin{aligned} \text{Gebäudehöhe} &= \frac{h_1 + h_2 + h_3 + h_4}{4} \\ \text{Firsthöhe} &= Fh \\ \text{Niveaupunkt} &= N \end{aligned}$$

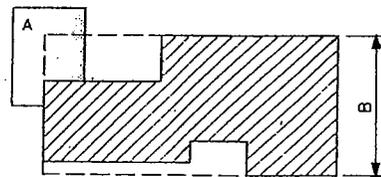
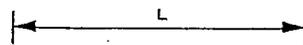


Art. 45

- 1 Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes. **Gebäudelänge**
- Als Gebäudebreite gilt die kleinere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.

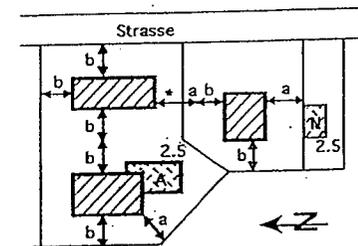


- Gebäudelänge = L
- Gebäudebreite = B
- Anbaute (z.B. Garage) = A
- das kleinste das Gebäude begrenzende Rechteck = R
- grösste Ausdehnung des kleinsten Rechteckes = $F2 > F1$

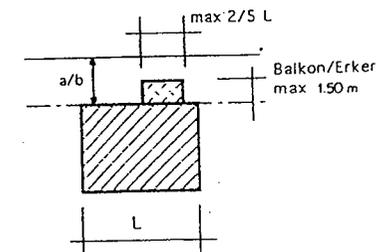
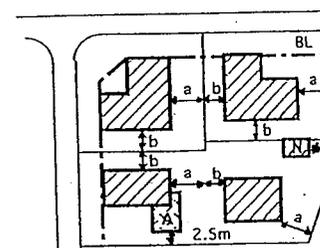


Art. 46

- Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze. **Grenz- und Gebäudeabstand**
- 2 Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2,50m.
 - 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 1.50m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Ihre Gesamtlänge darf $2/5$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.



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



3.2. Weitere Zonen

Art. 47

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist. **Landwirtschaftszone**
- 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.
- 3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen.
- 4 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III

Art. 48

- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst Wald, Weidwald und bestockte Weiden im Sinne der Forstgesetzgebung sowie grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. **Forstwirtschaftszone**
- 2 Darin dürfen nur Bauten erstellt werden, welche der Nutzung des Waldes oder Weidwaldes dienen. Im weiteren gelten die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.

Art. 49

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufeln oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind. **Freihaltezone**
- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.
- 3 Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

Art. 50

- 1 Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. **Archäologiezone**

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

Art. 51

- 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. **Naturschutzzone**
- 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.

Art. 52

- 1 Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie Umgebung von Siedlungen, See- und Flussufer, Aussichtslagen und Baumbestände ausserhalb des forstrechtlich umschriebenen Waldareals vor der Zerstörung und Verbauung. **Landschaftsschutzzone**
- 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.

Art. 53

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Grundwasser- und Quelfassungen und ihre Umgebung. **Grundwasser- und Quellschutzzone**

- 2 Der Gemeindevorstand erlässt für jede Grundwasserfassung der Trinkwasserversorgung und nach Bedarf auch bei entsprechenden Quellfassungen sowie bei Mineralquellen einen besonderen Schutz-zonenplan mit den Zonen S1 (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) und mit dem zugehörigen Schutz-zonenreglement. Diese Pläne werden durch die Regierung genehmigt. Die Zugehörigkeit einer Parzelle zu einer dieser Schutz-zonen ist im Grundbuch anzumerken.
- 3 Die in der Grundwasser- und Quellschutzzone geltenden Nutzungs-beschränkungen richten sich grundsätzlich nach den besonderen Schutz-zonenplänen und den zugehörigen Reglementen. Bis zu ihrer Rechtsgültigkeit werden in den Grundwasser- und Quellschutz-zonen weder Bauten und Anlagen noch Materialentnahmen, Material-ablagerungen oder Deponien bewilligt. In der unmittelbaren Umge-bung von Grundwasser- und Quelfassungen (Umkreis von 40 m) ist der Weidgang verboten. Ausserdem sind nur Gründüngungen ge-stattet.

Grundwasser-
und Quell-
schutzzone

Art. 54

- 1 Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse be-drohten Gebiete.
- 2 In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen kei-ne Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Aus-nahmefällen 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 Bau-vorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

Gefahrenzone

Art. 55

- 1 Die Materialablagerungszone ist für Materialablagerungen bestimmt.
- 2 In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Aushub-material sowie Abräummaterial aus Kiesgruben und Steinbrüchen abgelagert werden. Die Abfallarten, die in der Materialablagerungs-zone abgelagert werden dürfen, bestimmen sich nach der Gewäs-serschutz- und Umweltschutzgesetzgebung.

Materialab-
lagerungszone

- 3 Die Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss der Ablage-rung oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu ge-stalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilli-gungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstel-lung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, wel-che für den Abschluss der Materialablagerung erforderlich sind.
- 4 Für grössere Materialablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

Materialab-
lagerungszone

Art. 56

- 1 Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Winter-sportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege u. ä.
- 2 In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Aus-übung des Wintersports offen. Bauten und Anlagen, Terrainverän-derungen, 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. Dezember bis 30. April zu entfernen.
- 3 Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Aus-übung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Winter-sportzone entstehen, werden von der Gemeinde vergütet. Das Verfahren für die Feststellung von Ertragsausfällen wird in einem besonderen Reglement geregelt.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportge-ländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherber-gungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.

Wintersport-
zone

Art. 57

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und je-ne Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
- 2 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchti-gen, 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 Empfindlichkeitsstufe III

Übriges Ge-
meindegebiet

4. Gestaltung

Art. 58

- 1 Als Neugestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebiete, in welchen aus Gründen der Siedlungsgestaltung und des Ortsbildschutzes die bezeichnete Struktur (Form, Stellung und Gliederung der Bauten sowie Gestaltung der Freiräume) zu berücksichtigen ist. **Neugestaltungsbereich**
- 2 Abweichungen von der Zonenordnung, mit Ausnahme von Art und Mass der Nutzung sowie der Emissionsbeschränkungen, sind möglich.
- 3 Neubauten, Wiederaufbauten und wesentliche Umbauten sind an den bezeichneten Standorten und innerhalb der vorgegebenen Bauvolumen mit Auflagen gestattet. An die Baugestaltung können erhöhte Anforderungen gestellt werden.

Art. 59

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung. **Baugestaltungslinien**
- 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.

Art. 60

- 1 Als schützenswerte Einzelobjekte bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Objekte mit vollständig geschützter Bausubstanz. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung. **Schützenswerte Einzelobjekte**
- 2 Die als schützenswerte Objekte bezeichneten Bauten und Bauteile müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
- 3 Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.

Art. 61

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte, wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume und Baumgruppen, geologische Einzelobjekte sowie Kulturobjekte dürfen nicht zerstört werden. **Geschützte Natur- und Kulturobjekte**
- 2 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

5. Erschliessung

5.1. Allgemeines

Art. 62

- 1 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen.
- 2 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbehandlung und Telekommunikation
- 3 Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Wirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie Parkierungs- und Transportanlagen.
- 4 Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente.

Grund- und
Groberschlies-
sung

Art. 63

- 1 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Transportanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl.
- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Die Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird durch die Baubehörde festgesetzt.
- 4 Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen der Feinerschliessung gelten im übrigen die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

Feinerschlies-
sung

Art. 64

- 1 Grund- und Groberschliessung werden im Interesse einer haushälterischen Verwendung der verfügbaren Mittel in zwei Erschliessungsetappen unterteilt.
- 2 Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.
- 3 Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht. Sie sind ausserdem zu erstellen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Die Baubehörde kann in diesem Fall die Erschliessung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlagen in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

Erschliessungs-
etappen

5.2. Projektierung, Ausführung und Unterhalt

Art. 65

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

Baulinien,
Niveaulinien

Art. 66

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

Generelle Pro-
jekte und Bau-
projekte

Art. 67

- 1 Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 30 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.

Verfahren

Art. 68

- 1 Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grössern 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

a) Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 69

- 1 Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag des Eigentümers private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Entzweigungsweg.

b) Private Erschliessungsanlagen

5.3. Finanzierung

Art. 70

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschlussgebühren und Benutzungsgebühren, soweit besondere Umstände vorliegen, trägt die Gemeinde die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.

Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen

- 2 Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für alle Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasserbehandlung und Abfallbewirtschaftung)
- 3 Anschlussgebühren werden erhoben für Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbehandlung).
- 4 Benutztergebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Auslagen der Gemeinde für den Betrieb, Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung, Abwasserbehandlung und Abfallbewirtschaftung.

Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen

Art. 71

- 1 Die Grundeigentümer haben an die Kosten der Gemeinde erstellten Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung Beiträge zu leisten, soweit ihnen aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 2 Die Baubehörde legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtlinien:

Grundeigentümerbeiträge
a) Anteile und Beitragspflicht

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

- 3 Beitragspflichtig sind die im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer. Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen der Bauberechtigte beitragspflichtig. Wird die Liegenschaft später veräussert, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller noch ausstehender Beiträge auf den Erwerber über.
- 4 Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Grundeigentümerbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen. In anderen Fällen erfolgt die Erhebung der Beiträge nach den Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.

Art. 72

- 1 Der auf die Gesamtheit der Grundeigentümer entfallende Anteil an den Erschliessungskosten ist in einem Kostenverteiler auf die Grundeigentümer aufzuteilen. **b) Kostenverteiler**
- 2 In der Regel werden die Kosten im Verhältnis der Grundstücksflächen aufgeteilt. Unterschiedliche Ausnützungsziffern oder Uebernutzungen bei bestehenden Gebäuden sind zu berücksichtigen.

Art. 73

- 1 Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Grundeigentümerbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen. **c) Verfahren, Fälligkeit**
- 2 In andern Fällen erfolgt die Einleitung des Verfahrens, die Aufstellung des Kostenverteilers und die Rechnungsstellung gemäss der kantonalen Raumplanungsverordnung.
- 3 Die Grundeigentümerbeiträge werden mit der Rechnungsstellung zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann bei grösseren Anlagen oder langdauernden Arbeiten Abschlagszahlungen bis zur Höhe der mutmasslichen Anteile festlegen. In Rechnung gestellte Beiträge sowie Abschlagszahlungen sind innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen. Für verspätete Zahlungen wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich ½ % berechnet.

Art. 74

- 1 Für sämtliche rechtskräftig festgesetzten Grundeigentümerbeiträge sowie Anschluss- und Benützungsgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162 EGzZGB. **Gesetzliches Pfandrecht**
- 2 Die Beanspruchung des Pfandrechtes ist dem Beitrags- bzw. Gebührenpflichtigen in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.

III Quartierplanung**1. Allgemeines****Art. 75**

- 1 Durch die Quartierplanung wird im Rahmen der Grundordnung die Erschliessung und Ueberbauung bestimmter umgrenzter Gebiete im Einzelnen geregelt. **Begriff und Zweck**
- 2 Die Quartierplanung ist insbesondere anzuwenden, wenn nicht oder nur teilweise erschlossenens Gebiet überbaut werden soll.
- 3 In den im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan besonders bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund von Quartierplänen gebaut werden, in denen in der Regel die Erschliessung und Gestaltung bestimmt werden.

2. Quartierpläne**Art. 76**

- 1 Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, und dem Quartiererschliessungsplan und je nach Zweck dem Quartiergestaltungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartiersversorgungspläne erlassen werden. **Quartierplan**
- 2 Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Zeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.

Art. 77

- 1 Die Quartierplanbestimmungen enthalten die Regeln über die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung, die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern. **Quartierplanbestimmungen**
- 2 Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

Art. 78

- 1 Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde und eventuell den Quartiergestaltungsplan abzustimmen. **Quartiererschliessungsplan**

- 2 Der Quartierschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.
- 3 Der Quartierschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

Quartierschliessungsplan

Art. 79

- 1 Anlagen der Quartierschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Baulandumlegung auszuschneiden und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.
- 2 Anlagen der Quartierschliessung, 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.

Quartierschliessung
a) Erstellung

Art. 80

- 1 Die Kosten der Quartierschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Grundeigentümer hinausgeht.
- 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 ½ % berechnet.

b) Finanzierung

Art. 81

- 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.

Quartiergestaltungsplan

- 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, die Gebäudelängen und 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 Firshöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- 3 Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Quartiergestaltungsplan

3. Baulandumlegung

Art. 82

- 1 Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartierschliessungsplanes.
- 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.

Baulandumlegung

Art. 83

- 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.

Alter Bestand

- 2 Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen. **Alter Bestand**
- 3 Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Art. 84

- 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. **Abzüge für den Gemeinbedarf**
- 2 Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Art. 85

- 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. **Neuzuteilung, Wertausgleich**
- 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).

Art. 86

- 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. **Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen**

- 2 Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen. **Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen**

Art. 87

- 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. **Grenzbereinigung**
- 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**Art. 88**

- 1 Die Quartierplanung wird 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. **Einleitung**
- 2 Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den betroffenen und den direkt anstossenden Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.
- 3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Art. 89

- 1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken. **Erstellung**

- Erstellung**
- 2 Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den beteiligten Grundeigentümern überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.
 - 3 Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.

Art. 90

- Öffentliche Auflage, Einsprache**
- 1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerkter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.
 - 2 Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.
 - 3 Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Art. 91

- Erlass**
- 1 Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.
 - 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 Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Art. 92

- Planungskosten**
- 1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Verfahrenskosten und der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarktungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.
 - 2 Die Planungskosten sind in der Regel proportional zu der möglichen anrechenbaren Geschossfläche 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.

Art. 93

- Aufhebung oder Abänderung**
- 1 Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.
 - 2 Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.
 - 3 Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

Art. 94

- Vorbehalt der Baubewilligung**
- 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

Art. 95

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:
- Baugesuch**
1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
 5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien und Höhenkoten;
 7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
 8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
 9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 10. Angabe der approximativen Baukosten;
 11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
 14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;

- Baugesuch**
15. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
 16. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 17. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 18. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahme sowie Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;
 19. allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besondern 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 und BZ, 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).

Art. 96

- Baugespann**
- 1 Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.
 - 2 Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.
 - 3 Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Falle ist es wenigstens 30 Tage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Art. 97

- 1 Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind. **Vorprüfung**
- 2 Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch publiziert wird.

Art. 98

- 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. **Auflage, Publikation und Einsprache**
- 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.

Art. 99

- 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. **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 Einsprachentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Art. 100

- 1 Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist. **Baubeginn und Baufristen**
- 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. **Baubeginn und Baufristen**

Art. 101

- 1 Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen. **Bauausführung, Änderungen**
- 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.

Art. 102

- 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. **Baukontrollen, Bauabnahme**
- 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 Baukommission vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.
- 4 Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme anzumelden. Die angegeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden..
- 5 Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden

Art. 103

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung. **Gebühren**
- 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**Art. 104**

- 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. **Verantwortlichkeit**
- 2 Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Art. 105

- 1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 20'000.— bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden. **Strafbestimmungen**
- 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.

Art. 106

- 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. **Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes**
- 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.

Art. 107

- 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. **Rechtsmittel**
- 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.

Art. 108

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft. **Inkrafttreten**
- 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 8. Mai 1976, der Zonenplan 1:2'000 vom 8. Mai 1976, der Zonenplan 1:10'000 vom 8. Mai 1976, der Strassenplan 1:2'000 vom 8. Mai 1976, der Gemeinderichtplan 1:10'000 vom 8. Mai 1976, als aufgehoben.

An den Gemeindeversammlungen beschlossen am 18. April 1996
und am 25. September 1998

Die Präsidentin**Der Aktuar**

A. Castelli

J. Butzerin

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 20. Mai 1997 (Protokoll Nr. 1088)
und 31. August 1999 (Protokoll Nr. 1055)

Namens der Regierung:

Der Präsident**Der Kanzleidirektor**

K. Huber

Dr. C. Riesen