

GEMEINDE TINIZONG-RONA

BAUGESETZ

(KRG und KRVO 2005)

**Angepasst an das Kantonale Raumplanungsgesetz und an die Kantonale
Raumplanungsverordnung (KRVO) 2005**

Art. 115 Abs.2: Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte romanische Fassung.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
I	Allgemeines	6
Art. 1	Zweck	
Art. 2	Geltungsbereich	
Art. 3	Natur- und Heimatschutz	
Art. 4	Baubehörde	
Art. 5	Baukommission	
Art. 6	Besitzstandsgarantie (Hofstattrecht)	
Art. 7	Ausnahmen	
Art. 8	Planungszone	
II	Grundordnung (Planung)	9
II 1.	Allgemeines (Planungsmittel)	9
Art. 9	Grundordnung	
Art. 10	Zonenplan	
Art. 11	Genereller Gestaltungsplan	
Art. 12	Genereller Erschliessungsplan	
Art. 13	Verfahren	
II 2.	Bauvorschriften	11
II 2.1.	Bauvoraussetzungen	
Art. 14	Baubewilligung	
Art. 15	Bedingungen und Auflagen, Revers	
Art. 16	Baureife	
II 2.2.	Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	13
Art. 17	Architektur	
Art. 18	Dächer	
Art. 19	Einfriedungen	
Art. 20	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	
Art. 21	Reklamen und Hinweistafeln	
Art. 22	Antennen	
Art. 23	Waldabstand, Gewässerabstand	
II 2.3.	Verkehrs- und Versorgungsanlagen	15
Art. 24	Sicherheit	
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
Art. 25	a) Pflichtparkplätze	
Art. 26	b) Ersatzabgabe	
Art. 27	Hausnamen	
Art. 28	Werkleitungen	

II 2.4.	Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	17
	Ausführung von Bauten und Anlagen	
Art. 29	a) Grundsatz	
Art. 30	b) Wohnhygiene	
Art. 31	c) Energiehaushalt	
Art. 32	d) Schallschutz	
Art. 33	e) Umweltbelastung	
Art. 34	Abwasser	
Art. 35	Bauarbeiten	
Art. 36	Unterhalt	
II 2.5.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	20
Art. 37	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	
Art. 38	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	
II 3.	Zonen	21
II 3.1.	Bauzonen	
II 3.1.1.	Allgemeines	
Art. 39	Störungsgrad von Betrieben	
II 3.1.2.	Zonenarten	
Art. 40	Dorfzone D	
Art. 41	Dorferweiterungszone DE	
Art. 42	Wohnzone W2, W3	
Art. 43	Gewerbezone G	
Art. 44	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA, ZöA	
Art. 45	Erhaltungszone EH	
II 3.1.3.	Zonenordnung	
Art. 46	Zonenschema	24
Art. 47	Ausnützungsziffer	
Art. 48	Nutzungsübertragung und Parzellierung	
Art. 49	Gebäude- und Firsthöhe	
Art. 50	Gebäudelänge	
Art. 51	Grenz- und Gebäudeabstand	
II 3.2.	Weitere Zonen	29
Art. 52	Landwirtschaftszone L	
Art. 53	Zone für landwirtschaftliche Hochbauten LH	
Art. 54	Forstwirtschaftszone F	
Art. 55	Archäologische Schutzzone A	
Art. 56	Naturschutzzone NS	
Art. 57	Landschaftsschutzzone LS	
Art. 58	Wintersportzone WS	
Art. 59	Campingzone CZ	
Art. 60	Grundwasser- und Quellschutzzone GQS	

~~Art. 61 Gefahrenzone GF1, GF2~~

- Art. 62 Materialaufbereitungszone MA
 Art. 63 Wald- und Wildschutzzone WWS
 Art. 64 Übriges Gemeindegebiet üG

~~**II 4. Gestaltung** 34~~

- Art. 65 Schutzbereich
 Art. 66 Erhaltungsbereich
 Art. 67 Anpassungsbereich
 Art. 68 Erneuerungsbereich
 Art. 69 Neugestaltungsbereich
 Art. 70 Baugestaltungslinien
 Art. 71 Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte

~~**II 5. Erschliessung** 37~~**II 5.1. Allgemeines**

- Art. 72 Grund- und Groberschliessung
 Art. 73 Feinerschliessung
 Art. 74 Erschliessungsetappen

II 5.2. Projektierung, Ausführung 38

- Art. 75 Baulinien, Niveaulinien
 Art. 76 Generelle Projekte und Bauprojekte
 Art. 77 Verfahren
 Ausführung
 Art. 78 Öffentliche Erschliessungsanlagen

II 5.3. Finanzierung 39**II 5.3.1. Öffentliche Erschliessungsanlagen****II 5.3.1.1. Allgemeines**

- Art. 79 Erschliessungsabgaben
 Art. 80 Abgabepflicht
 Art. 81 Gesetzliches Pfandrecht

II 5.3.1.2. Einmalige Abgaben

- Art. 82 Grundeigentümerbeiträge

~~**III Quartierplanung** 42~~~~**III 1. Quartierplan** 42~~

- ~~Art. 83 Quartierplan~~
~~Art. 84 Quartierplanbestimmungen~~

- ~~Art. 85 Quartiergestaltungsplan~~
- ~~Art. 86 Quartiererschliessungsplan~~
- ~~Quartiererschliessung~~
- ~~Art. 87 a) Erstellung~~
- ~~Art. 88 b) Finanzierung~~

III 2. Baulandumlegung 44

- ~~Art. 89 Baulandumlegung~~
- ~~Art. 90 Alter Bestand~~
- ~~Art. 91 Abzüge für den Gemeinbedarf~~
- ~~Art. 92 Neuzuteilung, Wertausgleich~~
- ~~Art. 93 Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen~~
- ~~Art. 94 Grenzbereinigung~~

III 3. Quartierplanverfahren 46

- ~~Art. 95 Einleitung~~
- ~~Art. 96 Erstellung~~
- ~~Art. 97 Öffentliche Auflage, Einsprache~~
- ~~Art. 98 Erlass~~
- ~~Art. 99 Planungskosten~~
- ~~Art. 100 Aufhebung oder Abänderung~~
- ~~Art. 101 Vorbehalt der Baubewilligung~~

IV Baubewilligungsverfahren 49

- ~~Art. 102 Baugesuch~~
- ~~Art. 103 Baugespann~~
- ~~Art. 104 Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung~~
- ~~Art. 105 Auflage, Publikation und Einsprache~~
- ~~Art. 106 Baubescheid~~
- ~~Art. 107 Baubeginn und Baufristen~~
- ~~Art. 108 Bauausführung, Änderungen~~
- ~~Art. 109 Baukontrollen, Bauabnahme~~
- ~~Art. 110 Gebühren~~

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen 53

- ~~Art. 111 Verantwortlichkeit~~
- ~~Art. 112 Strafbestimmungen~~
- ~~Art. 113 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes~~
- ~~Art. 114 Rechtsmittel~~
- ~~Art. 115 Gesetzessprache~~
- ~~Art. 116 Inkrafttreten~~

Stichwortverzeichnis 56

I Allgemeines

Art. 1

Zweck

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

Art. 2

Geltungsbereich

- 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. Für benachbarte Grundstücke gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).~~

Art. 3

Natur- und Heimatschutz

- 1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen oder dem Zerfall preisgegeben werden.
- 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, **geschützter Objekte** sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Der Gemeindevorstand kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

Art. 4

Baubehörde

- 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 Beraterinnen und Berater bezeichnen.

- 1 Die Baukommission besteht aus 2 Mitgliedern des Gemeindevorstandes und dem Gemeindeschreiber mit beratender Stimme. Der Ressortchef des Bauwesens im Gemeindevorstand ist der Präsident der Baukommission.
- 2 Die Baukommission amtet als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag. Sie führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.

- 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 wieder hergestellt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Baulinien, den Gewässerabstand sowie der Landschaftsschutz- und Gefahrenzone.
- 3 Wer sich auf diese Bestimmung beruft, ist für das Ausmass der alten Bauten beweispflichtig. Zweckänderungen sind 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.
- 4 Die Baubehörde kann kleinere Abweichungen von einzelnen Massen des Altbaues gestatten, sofern die Gesamtkubatur nicht vergrössert wird. Es ist Sache des Grundeigentümers, die nach Privatrecht erforderlichen Grenz- oder Näherbaurechte einzuhalten.
- 5 Quartier- und Baulinienpläne sowie die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen über Bauten ausserhalb der Bauzonen bleiben vorbehalten.

- 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 Ausnahmegewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.~~

Art. 82 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~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.~~

Regelung in Art. 21 KRG

II Grundordnung (Planung)

~~II 1. Allgemeines (Planungsmittel)~~

~~Art. 9~~ ~~Grundordnung~~

~~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.~~

Regelung in Art. 22 KRG

Art. 10 Zonenplan

- 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 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 zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 11 Genereller Gestaltungsplan

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan legt Schutzbereiche, Erhaltungsbereiche, Anpassungsbereiche, Erneuerungsbereiche, Neugestaltungsbereiche und Freihaltebereiche fest. Er bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen, **die geschützten Objekte nach Art. 43 Abs. 1 KRG** sowie die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte.
- 3 Der Generelle Gestaltungsplan kann Gebiete festlegen, in denen zur Vervollständigung der Grundordnung eine Erneuerungs- oder Neugestaltungsplanung durchzuführen ist. Er kann innerhalb der Bauzone Gebiete bestimmen, in denen vor der Überbauung Quartierplanungen durchzuführen sind.
- 4 Im Generellen Gestaltungsplan können Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

Art. 12 Genereller Erschliessungsplan

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

- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.
- 4 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

~~Art. 13~~

~~Verfahren~~

- ~~1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.~~
- ~~2 Das Baugesetz ist 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 Personen, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.~~
- ~~3 Während der Auflagefrist können Interessierte beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden 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.~~

~~Regelung in Art. 47–50 und Art. 101 RG und Art. 12-15 RVO~~

~~II 2. Bauvorschriften~~

II 2.1. Bauvoraussetzungen

~~Art. 14~~ ~~Baubewilligung~~

~~1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.~~

~~2 Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:~~

- ~~1. Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen;~~
- ~~2. Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;~~
- ~~3. Erneuerungen, soweit sie nach Aussen in Erscheinung treten;~~
- ~~4. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als 3 Monate pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;~~
- ~~5. alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;~~
- ~~6. alle in der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz 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, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;~~
- ~~9. Versorgungsanlagen wie Solaranlagen, Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen;~~
- ~~10. Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Anlagen;~~
- ~~11. Funkmasten, permanente Krananlagen, Silos;~~
- ~~12. Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen;~~
- ~~13. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;~~
- ~~14. Terrainveränderungen, Mauern aller Art, feste Schwimmbassins;~~
- ~~15. Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;~~
- ~~16. Camping- und Rastplätze;~~
- ~~17. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;~~
- ~~18. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;~~
- ~~19. Materialablagerungsstellen und Deponien.~~

~~3 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen einer BAB-Bewilligung der Zustimmung ders zuständigen kantonalen BAB-Behörde Departementes. Ohne~~

Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

Regelung in Art. 40 KRVO (Art. 86/2 107/2 Ziff. 6 KRG)

~~Art. 15~~ ~~Bedingungen und Auflagen, Revers~~

- ~~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.~~

Regelung in Art. 90 KRG (107/2 Ziff. 6 KRG)

~~Art. 16~~ ~~Baureife~~

- ~~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 Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sie sich über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.~~

Regelung in Art. 72 KRG

II 2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Art. 17

Architektur

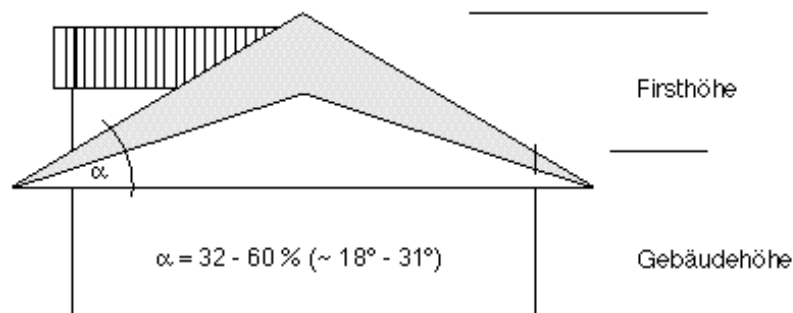
- ~~1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.~~
- 2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind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

Regelung in Art. 73 KRG

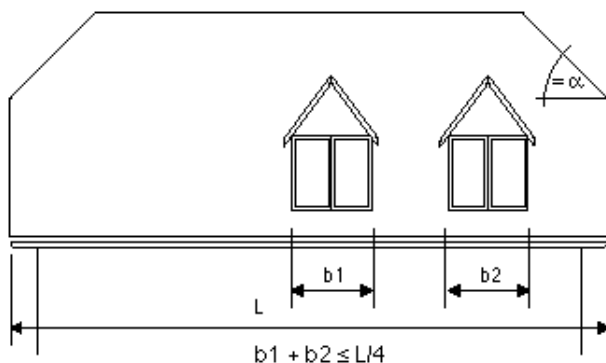
Art. 18

Dächer

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 In der Dorf- und Dorferweiterungszone sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 32 bis 60 % ($\sim 18^\circ$ bis $\sim 31^\circ$) zulässig. Für landwirtschaftliche Bauten sowie für An- und Nebenbauten können auch andere Dachformen zugelassen werden

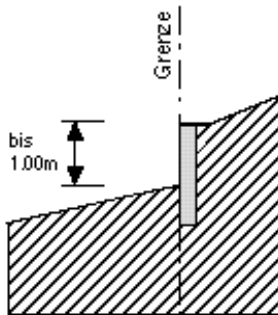


- 3 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als $1/4$ der betreffenden Dachlänge betragen.

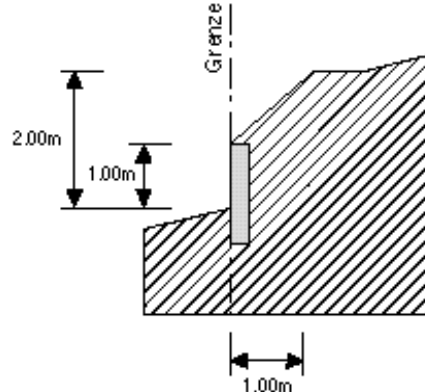


- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Zäune, Mauern und andere Abschränkungen dürfen an der Parzellengrenze nicht höher als 1.0 m sein. Weisen die Abschränkungen eine Höhe von mehr als 1.0 m auf, ist der Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe zu vergrössern. Entlang von Strassen muss ein Abstand von mindestens 50 cm eingehalten werden.

bis 1.00m Höhe



grösser 1.00m Höhe



- 3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 4 In den Erhaltungszonen sind Einfriedungen nicht gestattet.

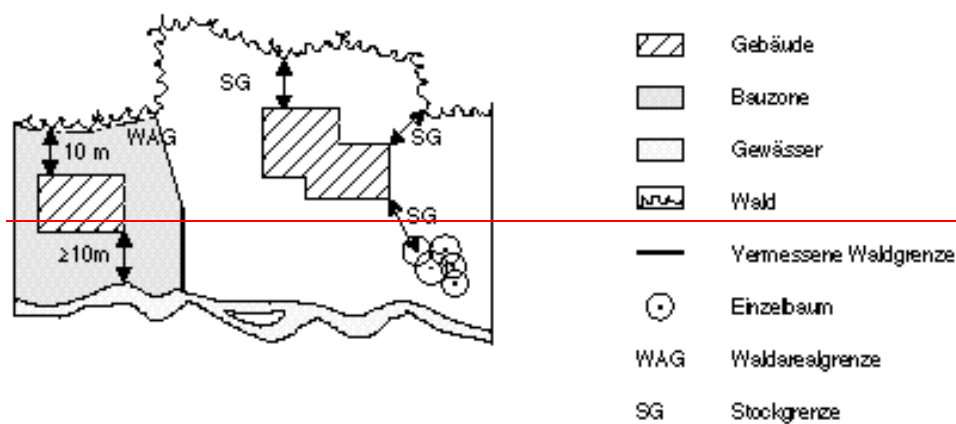
- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Die Abstände gelten analog der Einfriedungen (Art. 19)
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

- 1 Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen angebracht werden.
- 2 Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in Romanisch zu beschriften.

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Ortsbildschutzzone die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

~~Art. 23 Waldabstand, Gewässerabstand~~

- ~~1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgelegten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.~~
- ~~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 gemäss Zonenplan oder Generellem Gestaltungsplan.~~

Regelung in Art. 78 KRG

II 2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder

Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 25

a) Pflichtparkplätze

- 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 100 m² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
- Bürobauten/Gewerbbauten 1 Platz pro 100 m² Bruttogeschossfläche
- Verkaufslokale 1 Platz pro 30 m² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels 1 Platz pro 4 Fremdenbetten
- Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen hält. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

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

Art. 26

b) Ersatzabgabe

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesicherten fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 5'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Baukostenindex (GVA-Index) der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden 2003 von 930 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.

- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

Art. 27

Hausnamen

- 1 Hausnamen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird erteilt, sofern Benennung und Beschriftung den ortsüblichen Gepflogenheiten entsprechen und eine Verwechslung ausgeschlossen ist.

Art. 28

Werkleitungen

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

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

Ausführung von Bauten und Anlagen

Art. 29

a) Grundsatz

- 1 Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Luft und Gewässer möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner ist Rücksicht zu nehmen. ~~Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen auch behinderten Personen zugänglich sein.~~
- ~~2 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie-, der Gewässerschutz- und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.~~
- ~~3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.~~

Regelung in Art. 80, 79, 81 KRG

Art. 30

b) Wohnhygiene

- 1 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um 1/2 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.

Art. 31

c) Energiehaushalt

- 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, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um Konstruktionsstärke abgewichen werden.~~

Regelung in Art. 82/3 KRG

Art. 32

d) Schallschutz

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

Art. 33

e) Umweltbelastung

- 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.

- 1 Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer 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 Massgabe des Generellen Entwässerungsplans und 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 Entwässerungsplans (GEP) oder mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.
- 5 Das weitere bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

- ~~1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Gefährdet eine mangelhaft unterhaltene Baute oder Anlage Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten durch Dritte vornehmen.~~
- 2 Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen, **geschützte Objekte im Sinne von Art. 43 Abs. 1 KRG** sowie schützenswerte Natur- und Kulturobjekte sind mit besonderer Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen. Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Unterhaltungspflicht vernachlässigen, werden von der Baubehörde zu den notwendigen Massnahmen verpflichtet. Erwachsen den Pflichtigen aus dem Unterhalt der schützenswerten **oder geschützten** Objekte Mehrkosten und sind diese für sie nicht trag- oder zumutbar, kann sich die Gemeinde an den Mehrkosten mit Beiträgen beteiligen.

Regelung in Art. 73/3, 79/4 KRG

II 2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 37

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

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

Art. 38

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

- 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

H 3. — Zonen

II 3.1. Bauzonen

II 3.1.1. Allgemeines

Art. 39

Störungsgrad von Betrieben

- 1 Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.
- 2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.
 1. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1).
 2. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2).
 3. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3).
- 3 Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

II 3.1.2. Zonenarten

Art. 40

Dorfzone D

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind 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 Zur Projektierung von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen kann die Baubehörde eine Bauberatung beizuziehen.
- 4 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen werden nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zugelassen. Die ortsüblichen Gebäude- und Firsthöhen sowie Gebäudevolumen sind auch bei Quartierplanungen zu beachten.

- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Die Zone für öffentliche Anlagen ist für öffentliche oder dem öffentlichen Interessen dienenden Anlagen bestimmt. In der Zone für öffentliche Anlagen sind nur Bauten zulässig, die für den Unterhalt der Anlage dringend notwendig sind.
- 3 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.

- 1 Die Erhaltungszone umfasst Kleinsiedlungen (Baugruppen) mit landschaftlich oder kulturgeschichtlich wertvoller Bausubstanz.
- 2 Bauten dürfen innerhalb des vorgegebenen Gebäudevolumens in ihrer Nutzung geändert werden, sofern sie im Zeitpunkt der Baueingabe noch bestimmungsgemäss nutzbar und im Zonen- oder Generellen Gestaltungsplan weder als landwirtschaftlich notwendig noch als integral geschützt bezeichnet sind.
- 3 Neubauten und Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau) sind unzulässig.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen sind, sofern sie noch bestimmungsgemäss nutzbar sind, in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Eigenart zu erhalten.

Erneuerungsbedürftige Bauteile sind instandzustellen. Wird der Unterhalt vernachlässigt, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten durch Dritte vornehmen. Bei nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten ordnet sie die Beseitigung an, sofern ein öffentliches Interesse am Abbruch besteht.

- 5 Bei Umbauten und insbesondere bei Zweckänderungen dürfen allgemein die äussere Erscheinung, die bauliche Grundstruktur sowie das Volumen der Gebäude nicht verändert werden. Verboten sind namentlich Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte, ortsfremde Balkone sowie sichtbare Antennen und Parabolspiegel. Bei allen baulichen Massnahmen ist die wertvolle originale Bausubstanz zu erhalten. Neue Bauteile haben in bezug auf Form, Konstruktion, Material und Farbe der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen. Die Baubehörde kann die Beseitigung früherer störender Eingriffe anordnen. Vorbehalten bleiben ferner weitergehende gestalterische Anordnungen gemäss Generellem Gestaltungsplan sowie allfällige Gestaltungsrichtlinien.
- 6 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist im ursprünglichen Zustand zu belassen. Feste Zäune, Ziergärten, standortfremde Bäume und Sträucher, Fahnenstangen, Gartencheminées, Terrainveränderungen für Gartensitzplätze und dgl. sind nicht zulässig.
- 7 Trink- und Nutzwasser dürfen nicht ins Haus geleitet werden.
- 8 Der Bauherr hat sich an den im generellen Erschliessungsplan angeordneten gemeinschaftlichen Parkieranlagen zu beteiligen. Das Erstellen von privaten Autoabstellplätzen ist untersagt.
Der Gemeinde dürfen durch den Umbau oder die spätere Benützung des Gebäudes keine Kosten entstehen. Es besteht kein Anrecht auf ganzjährige Befahrbarkeit der Zufahrtsstrassen und Benützung der Parkplätze in den Erhaltungszonen.

II 3.1.3. Zonenordnung

Art. 46

Zonenschema

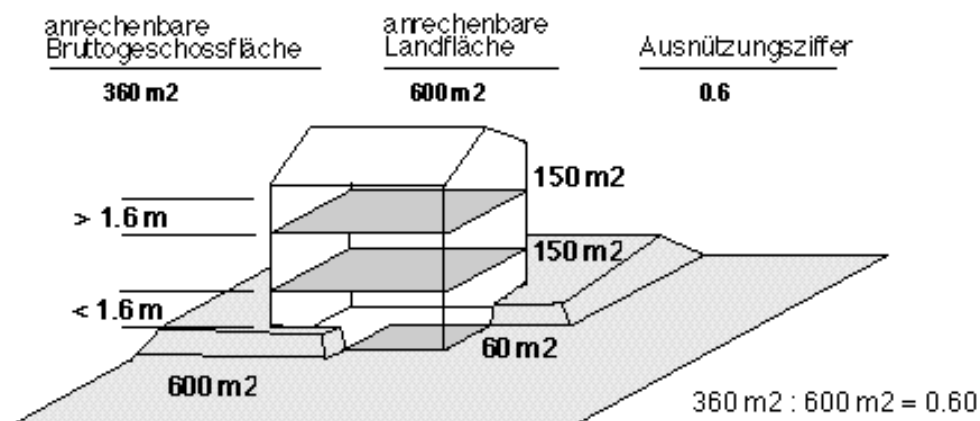
- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

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

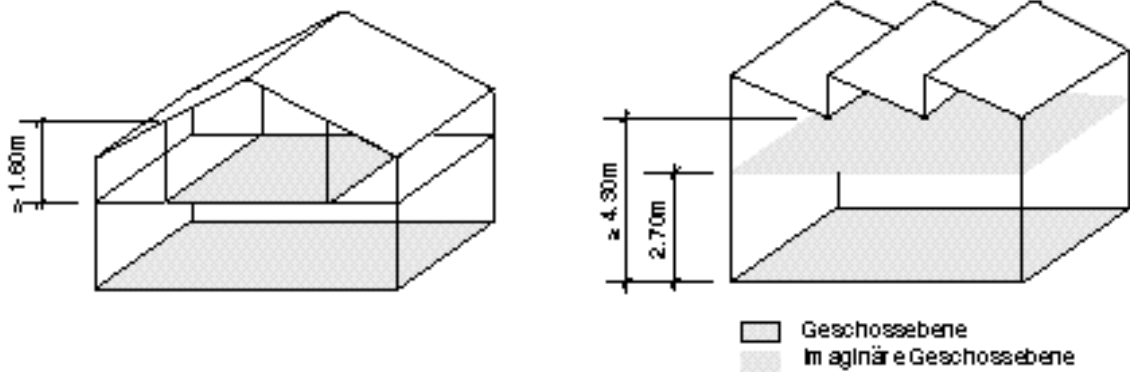
$$AZ = \frac{BGF}{LF}$$

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

- 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.

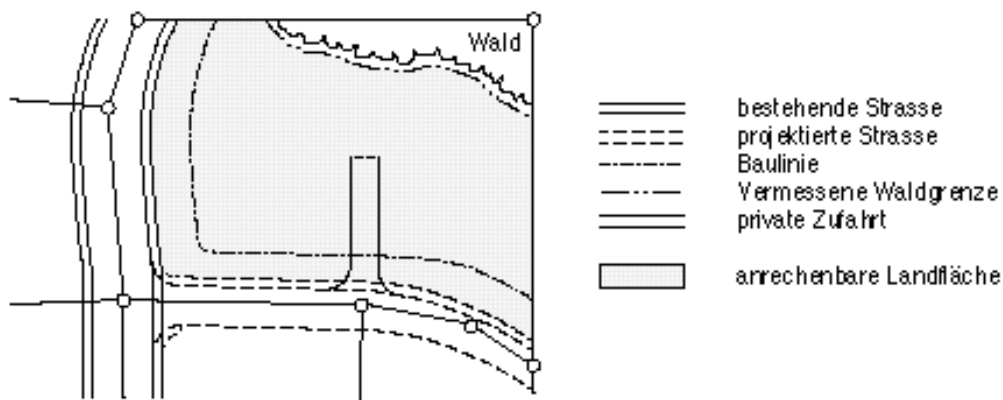


- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, 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. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
 3. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 4. 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.



Art. 48

Nutzungsübertragung und Parzellierung

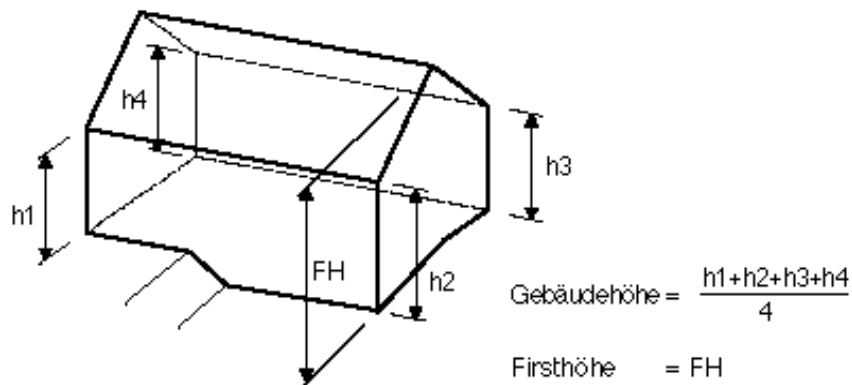
- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten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

Art. 49

Gebäude- und Firsthöhe

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen Boden und dem höchsten Punkt des geneigten Daches.

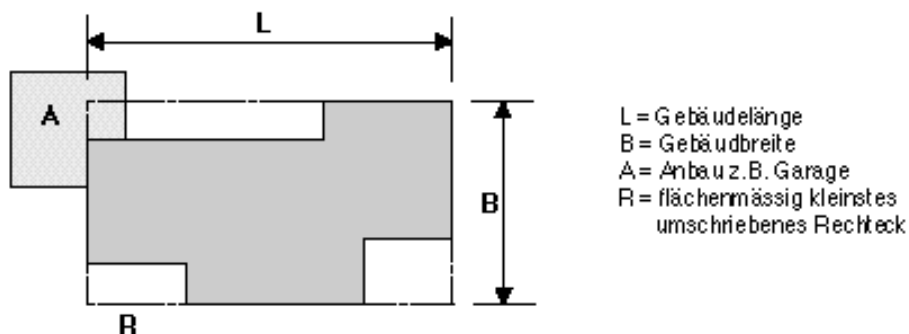


- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

Art. 50

Gebäuelänge

- 1 Es gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäuelängen.
- 2 Als Gebäuelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.



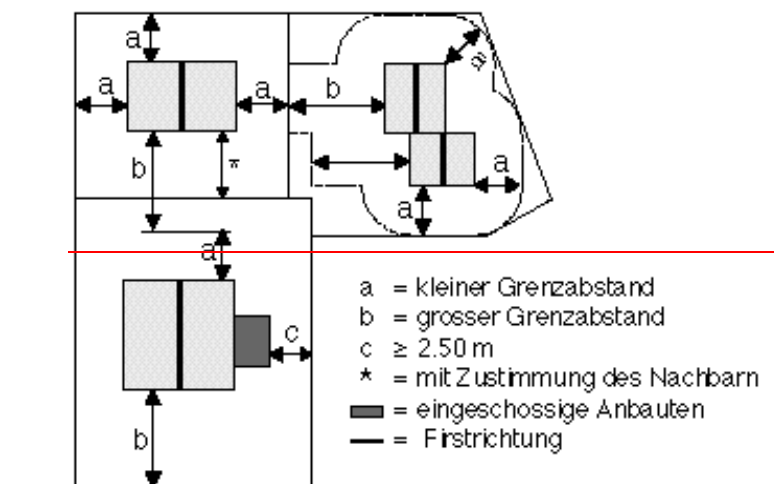
~~1 Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt **jedoch** der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m. **Als Grenzabstand gilt die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.**~~

Regelung in Art. 37 KRVO

~~2 Gegenüber Kantonsstrassenparzellen sind die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten. Tiefere Strassenabstände sind dann zulässig, wenn im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan Baugestaltungs- oder Baulinien festgelegt werden.~~

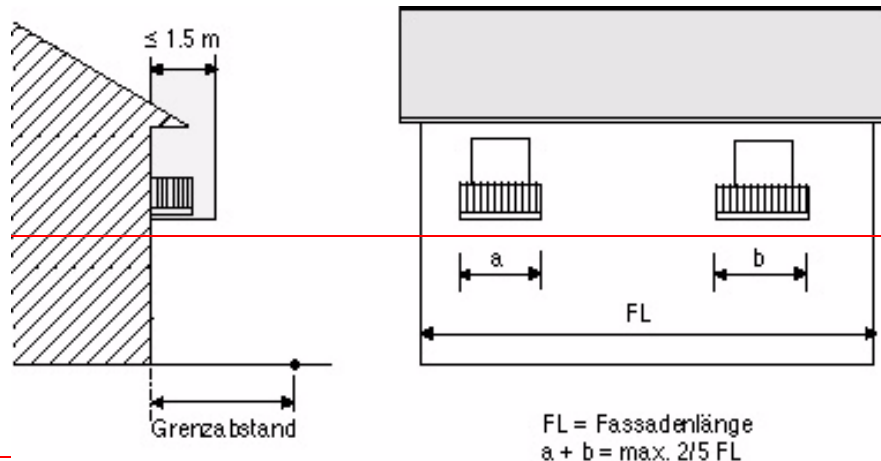
~~3 Die Grenzabstände können von Nachbarinnen bzw. Nachbarn mit Zustimmung der Baubehörde durch Vertrag herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Vertrag ist von der Baubehörde zu genehmigen und im Grundbuch anzumerken.~~

~~4 Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ohne An- und Nebenbauten gemäss Abs. 1 ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste waagrecht gemessene Entfernung zwischen den Umfassungswänden der Gebäude. Die Baubehörde kann geringere Abstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.~~



~~5 Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.00 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Ihre Gesamtlänge darf 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.~~

Regelung in Art. 75 - 77 KRG



II 3.2. Weitere Zonen

Art. 52

Landwirtschaftszone L

- 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, ihrer Mitarbeiterinnen und 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.

Art. 53

Zone für landwirtschaftliche Hochbauten LH

- 1 Die Zone für landwirtschaftliche Hochbauten bezeichnet die Standorte für landwirtschaftliche Stall- und Wohnbauten innerhalb der Landwirtschaftszone.
- 2 Für landwirtschaftliche Wohnbauten gelten die Vorschriften der Zone W2.
- 3 Neue landwirtschaftliche Wohnbauten werden nur bewilligt, wenn sie im Zusammenhang mit einer Siedlung erstellt werden und folgende Bedingungen erfüllt sind:
 - a) Der Betrieb muss über ein existenzsicherndes Mass an Kulturland verfügen, wobei die Grundsätze über die Subventionierung von Siedlungen als Richtlinie gelten.
 - b) Im vorgeschriebenen Mass kann auch Pachtland berücksichtigt werden, sofern eine Pachtdauer von mindestens fünfzehn Jahren schriftlich vereinbart wurde.

Die Baubewilligung ist mit der Auflage zu verbinden, dass die Gebäude vom Land nicht abparzelliert werden dürfen. Diese Auflage ist im Grundbuch anzumerken.

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

- 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.

- 1 Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- 2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt. Ausgenommen sind Massnahmen zur ökologischen Aufwertung oder Wiederherstellung (Revitalisierungen).
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.
- 5 Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.
- 6 Bei gegenseitiger Überlagerung von Wintersport- und Naturschutzzone bleibt die Ausübung des Wintersports grundsätzlich gewährleistet. Die Loipenpräparation darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen. Beschneigung oder chemische Präparierung sind nicht zulässig.

- 1 Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden.
- 3 Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Hochstammkulturen innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hochstammkulturen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen und im gleichen Gebiet Realersatz geleistet wird. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

- 1 Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Ski- und Snowboardgelände, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege u.ä.
- 2 In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.
- 3 Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von den Betreibern vergütet. Das Verfahren für die Feststellung von Ertragsausfällen wird in einem besonderen Reglement geregelt.

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants sowie Bungalows.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten. Für die Campingzone ist ein Genereller Gestaltungsplan notwendig.

- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch den Gemeindevorstand bedarf.
- 4 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Art. 60

Grundwasser- und Quellschutzzone GQS

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken
- 3 Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

~~Art. 61~~

~~Gefahrenzone GF1, GF2~~

- ~~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.~~

Regelung in Art. 38 KRG

Art. 62

Materialaufbereitungszone MA

- 1 Die Materialaufbereitungszone ist für Materialaufbereitungen und die Zwischenlagerung des Materials bestimmt.
- 2 In der Materialaufbereitungszone darf nur unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial sowie Asphaltausbruch zwischengelagert und aufbereitet werden.
- 3 Die Materialaufbereitungszone ist nach Abschluss der Materialaufbereitung 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 Tätigkeiten erforderlich sind.
- 4 In der Materialaufbereitungszone sind ausschliesslich Bauten und Anlagen für die Materialaufbereitung zulässig.
- 5 Die Standorte für die Bauten und Anlagen sowie die Materiallagerflächen sind im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.
- 6 In der Materialaufbereitungszone gelten die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Art. 63

Wald- und Wildschutzzone WWS

- 1 Die Wald- und Wildschutzzone dient der ungestörten Entfaltung der Fauna und des Schutzes des Wildes.
- 2 In der Wald- und Wildschutzzone ist jede Art von Sportausübung, insbesondere das sogenannte Variantenski fahren und das Schneeschuhlaufen, untersagt. Der Gemeindevorstand kann für einzelne Fälle Ausnahmen gewähren, wenn der Zweck der Bestimmung dennoch gewahrt bleibt.
- 3 In der Wald- und Wildschutzzone ist jedes Begehen und Befahren abseits der markierten Wege in der Zeit vom 01. Dezember bis zum 30. April untersagt.
- 4 Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.
- 5 Verstösse gegen dieses Verbot werden gemäss den Strafbestimmungen geahndet.
- 6 Die Wald- und Wildschutzzone ist zweckmässig zu markieren.

Art. 64

Übriges Gemeindegebiet üG

- 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.

H 4. — Gestaltung

Art. 65

Schutzbereich

- 1 Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit vollständig geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.
- 2 Im Schutzbereich gelegene Bauten, Baugruppen 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.
- 4 Die Gemeinde kann an Schutzmassnahmen angemessene Beiträge leisten.

Art. 66

Erhaltungsbereich

- 1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äussern Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äussern Erscheinung möglich. Neubauten sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet.
- 3 Bauvorhaben im Erhaltungsbereich sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen und durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Art. 67

Anpassungsbereich

- 1 Als Anpassungsbereich 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 Anpassungsbereich 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 Bauvorhaben im Anpassungsbereich sind in der Regel durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Art. 68

Erneuerungsbereich

- 1 Als Erneuerungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit überaltertem Baubestand oder schlechter Ausnützung, in denen die Siedlung objektbezogen oder gebietsbezogen nach einer vorgegebenen Überbauungsstruktur zu erneuern und gegebenenfalls zu verdichten ist.
- 2 Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Bauten sind in bezug auf Lage, äussere Abmessungen und Geschosszahl nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes zu erstellen. Für das Mass der Ausnützung und die Gestaltung der Bauten und ihrer Aussenräume gelten die Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes. Nutzungsart und Störungsgrad von Betrieben richten sich nach der Zonenordnung.
- 3 Bauvorhaben im Erneuerungsbereich sind durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten. Sofern die Erschliessung, die Eigentumsverhältnisse oder besondere gestalterische Interessen es erfordern, leitet die Baubehörde von Amtes wegen oder auf Antrag einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers die Quartierplanung ein.

Art. 69

Neugestaltungsbereich

- 1 Als Neugestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan nicht oder schwach überbaute Gebiete, die nach einer vorgegebenen Struktur zu überbauen sind.
- 2 Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten sind in bezug auf Lage, äussere Abmessungen und Geschosszahl nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes zu erstellen. Für das Mass der Ausnützung und die Gestaltung der Bauten und ihrer Aussenräume gelten die Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes. Nutzungsart und Störungsgrad von Betrieben richten sich nach der Zonenordnung.
- 3 Bauvorhaben im Neugestaltungsbereich sind durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten. Sofern die Erschliessung, die Eigentumsverhältnisse oder besondere gestalterische Interessen es erfordern, leitet die Baubehörde von Amtes wegen oder auf Antrag einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers die Quartierplanung ein.

Art. 70

Baugestaltungslinien

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

- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

Art. 71

Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte wie seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte wie Sakralbauten, Burgen, Talsperren, Schalensteine, historische Wege usw. und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

H 5. — Erschliessung

II 5.1. Allgemeines

Art. 72

Grund- und Groberschliessung

- 1 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.
- 2 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbehandlung und der 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.

Art. 73

Feinerschliessung

- 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Eigentümerinnen und 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.

Art. 74

Erschliessungsetappen

- 1 Grund- und Groberschliessung werden im Interesse einer haushälterischen Verwendung der verfügbaren Mittel in zwei Erschliessungsetappen unterteilt.

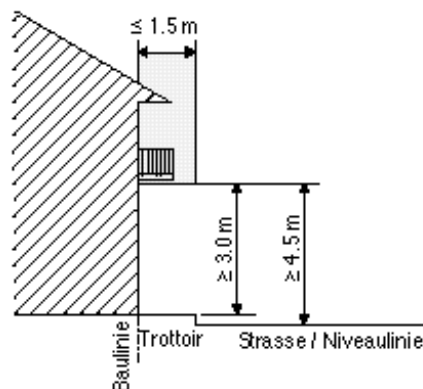
- 2 Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.
- 3 Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht. Sie sind ausserdem zu erstellen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlage in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

II 5.2. Projektierung, Ausführung

Art. 75

Baulinien, Niveaulinien

- 1 Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.
- 2 Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie 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 der Eigentümerin bzw. des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
- 4 Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Art. 76

Generelle Projekte und Bauprojekte

- 1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.

- 2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der 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.

Art. 77

Verfahren

- 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 den Einsprechenden 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.~~

Regelung in Art. 57 KRG

Art. 78

Ausführung
Öffentliche Erschliessungsanlagen

- 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 grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

II 5.3. Finanzierung

II 5.3.1. Öffentliche Erschliessungsanlagen

II 5.3.1.1. Allgemeines

Art. 79

Erschliessungsabgaben

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt sie die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.

- 2 Mehrwertbeiträge (Vorzugslasten) werden erhoben für den Bau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung.
- 3 Gebühren (Anschlussgebühren; Grundgebühren und Mengengebühren) werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung sowie der Feinerschliessung, soweit die Feinerschliessung nicht durch Mehrwertbeiträge finanziert wird. Für den Unterhalt und die Erneuerung bestehender Versorgungsanlagen sind die erforderlichen Rückstellungen zu bilden. Soweit diese nicht ausreichen, werden besondere Anschlussgebühren erhoben.

Art. 80

Abgabepflicht

- 1 Die Erschliessungsabgaben mit Ausnahme der Mengengebühren für die Abfallbewirtschaftung sind grundsätzlich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu bezahlen, welche aus den öffentlichen Erschliessungsanlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen. Massgeblich für die Abgabepflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe.
- 2 Bei Gesamt- und Miteigentum sind die Gesamt- oder Miteigentümer/innen unter solidarischer Haftung abgabepflichtig. Bei Stockwerkeigentum sind die Abgaben durch die Eigentümergemeinschaft, bei Baurechtsverhältnissen durch die Bauberechtigten zu bezahlen.
- 3 Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Abgaben auf die neue Eigentümerin bzw. den neuen Eigentümer über.

Art. 81

Gesetzliches Pfandrecht

- 1 Für fällige Mehrwertbeiträge und Anschlussgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 130 ff EGzZGB.
- 2 Werden fällige Mehrwertbeiträge oder Anschlussgebühren nicht innert der festgelegten Frist bezahlt, ist die Beanspruchung des Pfandrechtes nach erfolgloser Mahnung den Gebührenpflichtigen und den betroffenen Pfandeigentümern in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.
- 3 Nach Eintritt der Rechtskraft der Pfandrechtsverfügung veranlasst die Baubehörde vor Ablauf der Jahresfrist nach Art. 132 EGzZGB die Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch. Die Anordnung einer vorläufigen Eintragung des Pfandrechtes gemäss Art. 133 EGzZGB bleibt vorbehalten.

- 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 %
Versorgungsanlagen:		
– Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes, sind sämtliche Erschliessungskosten von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen.

- ~~2 Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Mehrwertbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen. In andern Fällen erfolgt die Erhebung der Beiträge nach den Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.~~

Regelung in Art. 22 – 27 KRVO

III — Quartierplanung

III 1. — Quartierplan

Art. 83 — Quartierplan

- ~~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.~~

Art. 84 — Quartierplanbestimmungen

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

Art. 85 — Quartiergestaltungsplan

- ~~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 Baukuben, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:
 - ~~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.~~

~~Art. 86~~ ~~Quartiererschliessungsplan~~

- ~~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. Eigentümerinnen und 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.~~

~~Art. 87~~ ~~Quartiererschliessung~~
~~a) Erstellung~~

- ~~1—Anlagen der Quartiererschliessung, (Strassen, Werkleitungen) 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 Quartierplanbeteiligten unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.~~

~~Art. 88~~ ~~b) Finanzierung~~

- ~~1—Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Beteiligten 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.~~

III 2. — Baulandumlegung

Art. 89

Baulandumlegung

- ~~1 Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartierererschliessungsplanes.~~
- ~~2 Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.~~
- ~~3 Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.~~

Art. 90

Alter Bestand

- ~~1 Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen 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.~~

Art. 91

Abzüge für den Gemeinbedarf

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

Art. 92

Neuzuteilung, Wertausgleich

- ~~1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhalten durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig~~

~~dem Land entspricht, das sie in die Umlegung eingeworfen haben. Grundeigentümerinnen und 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen. Bei Baulandumlegungen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau kann die Neuzuteilung mit der Verpflichtung verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für die Betroffenen zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).~~

~~Art. 93 ————— Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen~~

- ~~1— Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.~~
- ~~2— Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Wird kein neues Grundstück zugewiesen, sind die Grundpfandrechte abzulösen.~~

~~Art. 94 ————— Grenzberreinigung~~

- ~~1— Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers die Grenzberreinigung anordnen, wenn den andern Beteiligten daraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.~~
- ~~2— In gleicher Weise kann die Grenzberreinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.~~

III 3. Quartierplanverfahren

Art. 95

Einleitung

- ~~1 Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und 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 schriftlich mitzuteilen.~~
- ~~3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.~~

Art. 96

Erstellung

- ~~1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Quartierplanbeteiligten ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.~~
- ~~2 Auf Antrag kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den Quartierplanbeteiligten überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.~~
- ~~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. 97

Öffentliche Auflage, Einsprache

- ~~1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte und Personen mit vorgemerkten persönlichen Rechten sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.~~
- ~~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 Quartierplanbeteiligte, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.~~

- ~~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 Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechenden, 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.~~

- ~~1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung 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 Quartierplanbeteiligten zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte 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 ½ % berechnet.~~

- ~~1 Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümerinnen oder 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.~~

- ~~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.~~

Regelung in Art. 51 – 54; 65 – 71 KRG; Art. 16 – 21; 28 – 35 KRVO

IV Baubewilligungsverfahren

Art. 102

Baugesuch

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:
 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 und 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;
 7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer oder Baumasseziffer 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;
 15. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
 16. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
 17. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;

18. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. 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;
20. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und genaue Angaben über deren Entsorgung (Abgabeort, Verwertung, Abtransport etc.);
21. allfällige vertragliche Vereinbarungen 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 und BZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von der Projektverfasserin bzw. dem 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. 103~~ ~~Baugespann~~

- ~~1 Gleichzeitg 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. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.~~

~~Art. 104~~ ~~Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung~~

- ~~1 Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.~~

- ~~2—Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist den Gesuchstellenden Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird.~~
- ~~3—Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die dafür zuständige Behörde für die Durchführung der UVP.~~

~~Art. 105~~ ~~Auflage, Publikation und Einsprache~~

- ~~1—Bauvorhaben werden während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wird gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt.~~
- ~~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—Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.~~

~~Art. 106~~ ~~Baubescheid~~

- ~~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 Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern sowie allfälligen Einsprecherinnen und Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Baubewilligungen für Bauvorhaben in Erhaltungszonen sind dem Amt für Raumplanung mitzuteilen.~~
- ~~4—Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.~~

~~Art. 107~~ ~~Baubeginn und Baufristen~~

- ~~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.~~

- ~~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 Die Baubehörde entscheidet, ob ein neues Auflageverfahren durchzuführen ist.~~

- ~~1 Die Baukommission 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 Baukommission 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 den Betroffenen 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 angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.~~
- ~~5 Nach der Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.~~

- ~~1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Diese richten sich nach der Erschliessungsverordnung der Gemeinde Tinizong-Rona.~~
- ~~2 Auslagen für Fachgutachten und für Bauberatungen, besondere Leistungen der Gemeindeverwaltung sowie allfällige Kosten des Grundbuchamtes gehen grundsätzlich zu Lasten der Gesuchstellenden. Sie sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.~~
- ~~3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind den Einsprechenden zu überbinden.~~

Regelung in Art. 85 – 96 ; 65 – 71 KRG; Art. 16 – 21; 28 – 35 KRVO

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

~~Art. 111~~ ~~Verantwortlichkeit~~

- ~~1 Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten, Bauleiterinnen und Bauleiter sowie Unternehmerinnen und Unternehmer sind verantwortlich für
 - ~~— die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde und der Baukommission;~~
 - ~~— 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.~~~~
- ~~2 Die Baukontrollen entlasten die genannten Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.~~

Regelung in Art. 93 KRG; Art. 16 – 21; 28 – 35 KRVO

~~Art. 112~~ ~~Strafbestimmungen~~

- ~~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 die Täterin oder 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 andere begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.~~
- ~~3 Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die persönlichen Verhältnisse der Betroffenen. Diese sind vor Ausfällen der Busse anzuhören.~~

Regelung in Art. 95 KRG

~~Art. 113~~ ~~Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes~~

- ~~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 der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer zu.~~

Regelung in Art. 94 KRG

~~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.~~

Regelung in Art. 101 KRG

- 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 der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

- 1 Das vorliegende Gesetz besteht in romanischer und deutscher Sprache.
- 2 Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte romanische Fassung.

- 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 18. Dez. 1982, der Zonenplan vom 27. Nov. 1987, der Generelle Gestaltungsplan vom 22. Juni 1990, der Generelle Erschliessungsplan vom 27. November 1987, als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 12 März 2004

Der Präsident:

Der Aktuar:

Mario Jegher

Mario Dosch

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 18.04.2005 (Protokoll Nr.456)

Namens der Regierung:

Die Präsidentin:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Eveline Widmer-Schlumpf

Dr. Claudio Riesen

STICHWORTVERZEICHNIS

- Abänderungswünsche 10
Abbruch 22, 23, 50, 51
Abfallanlagen 37
Abfallsammelstellen 11, 37
Abgabepflicht 4, 40
Abgrabungen 14, 27
Abstellplätze 2, 16, 49
Abtretung von Boden/Rechten 44
Abwasser 3, 18, 19, 23, 49
Alter Bestand 5, 44
Anpassungsbereich 4, 34, 35
Anschlussgebühren 40
Antennen 2, 15, 23
Anwendung 6, 9, 54
Arbeitsräume 17
Architektur 2, 13
Aufschüttungen 14, 50
Ausfahrten 15
Ausgänge 15
Ausnahmebewilligung 7
Ausnahmen 2, 7, 17, 33
Ausnutzungsziffer 3, 23, 25, 26, 28, 49
Aussenräume 35
Balkone 20, 23, 26, 28, 38
Bauabnahme 5, 52
Bauarbeiten 3, 19, 51
Bauausführung 5, 43, 49, 52
Baubeginn 5, 16, 51
Baubehörde 2, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54
Bauberatung 21, 34, 35
Baubescheid 5, 51, 52
Baubewilligung 2, 5, 11, 12, 16, 29, 32, 48, 51, 52, 53
Baubewilligungsverfahren 5, 33, 48, 49, 52
Baufristen 5, 51
Baugesetz 1, 6, 9, 10, 54
Baugespann 5, 50, 53
Baugestaltungslinien 4, 9, 21, 35, 36
Baugesuch 5, 18, 49, 50, 51
Baukommission 2, 7, 52, 53, 54
Baulandumlegung 5, 12, 42, 43, 44, 45, 46, 47
Baulinien 4, 7, 10, 17, 18, 28, 38, 49
Baumasseziffer 49
Bauprojekte 4, 38, 39
Baureife 2, 12
Bauten ausserhalb der Bauzone 7, 12
Bauverpflichtung 45
Bauweise 21, 23, 34
Bauzeiten 19
Bauzone 9, 12, 26, 30, 42
Bedingung 12
Beleuchtung 20
Benennung (Hausnamen) 17
Bereinigung (Grundbuch) 5, 45
Beschwerde 54
Bestand (alter) 5, 31, 44
Betriebe 21, 24
Bewilligungspflicht 6, 11, 49
Böschungen 2, 14, 50
Bruttogeschossfläche 16, 25
Camping 11
Dachgestaltung 13
Denkmalpflege 34
Deponien 11
Dienstleistungsbetriebe 22
Dorfzone 3, 21, 24
Durchleitungsrecht 17
Einfriedungen 2, 11, 14, 31, 49
Einleitung (Quartierplan) 5, 46, 47
Einmündungen 15
Einsprache 5, 39, 46, 51, 54
Emissionen 18, 19
Emissionsbegrenzungen 18
Emissionserklärung 18, 49, 50
Empfindlichkeitsstufen 9, 18, 23, 24
Energiehaushalt 3, 18
Energienachweis 49, 50
Energieversorgungsanlagen 37, 43
Entschädigung 17, 37
Erhaltung 9, 36
Erhaltungsbereich 4, 34
Erhaltungszone 3, 22, 24
Erholungszonen 9, 24
Erker 20, 28, 38
Erlass (eines Gesetzes/Planes) 5, 6, 10, 39, 44, 47, 54
Erneuerungsbereich 4, 35

Ersatzabgabe 2, 16
 Ersatzmassnahme 53
 Erschliessung 4, 10, 12, 35, 37, 38, 42, 43, 44, 45
 Erschliessungsanlagen (private) 4, 10, 12, 33, 37, 38, 39, 40, 41, 43
 Erschliessungsetappen 4, 10, 37
 Erschliessungskosten 41, 42
 Erschliessungsplan 2, 9, 10, 23, 26, 39, 43, 54
 Erschliessungsreglemente 37, 41
 Erschliessungsstrassen 37
 Erschütterungen 18
 Farbgebung 13, 49
 Fassaden 13, 34
 Feinerschliessung 4, 9, 37, 39, 40, 41
 Finanzierung 4, 5, 10, 38, 39, 42, 43
 Firsthöhe 3, 24, 27
 Forstwirtschaftszone 3, 30
 Freiflächen 9
 Gartenbau 29
 Gebäudeabstand 3, 28
 Gebäudehöhe 24, 25, 27, 49
 Gebäudelänge 3, 24, 27
 Gebühren 5, 39, 40, 52
 Gefahrenzone 4, 7, 32, 49
 Geltungsbereich 2, 6
 Gemeinbedarf 5, 44
 Gemeingebrauch 20
 Gemeinschaftsanlagen 37, 43, 44
 Generelle Projekte 4, 38
 Genereller Erschliessungsplan 2, 9
 Genereller Gestaltungsplan 2, 9, 31
 Gesetzessprache 5, 54
 Gesetzliches Pfandrecht 4, 40
 Gestaltung 2, 4, 9, 13, 22, 31, 34, 35, 39, 42
 Gestaltungsplan 2, 6, 9, 15, 22, 23, 28, 31, 33, 34, 35, 36, 54
 Gestaltungsrichtlinien 23
 Gewässerabstand 2, 7, 15
 Gewässerschutz 11, 17, 23
 Gewerbezone 3, 22, 24
 Grenzabstand 14, 24, 28
 Grenzbereinigung 5, 45, 47
 Groberschliessung 4, 9, 37, 39, 40, 41
 Grundeigentümerbeiträge 4, 41, 43
 Grunderschliessung 37
 Grundordnung 2, 9, 10, 42
 Hauptleitungen 37
 Hausnamen 2, 17
 Hinweistafeln 2, 14
 Hotels 16
 Hydranten 20
 Immissionsprognose 18
 Inkrafttreten 5, 14, 54
 Kanalisation 19, 49
 Kantonsstrassen 16
 Kiesgruben 11, 33
 Konzession 20
 Kulturobjekte 4, 9, 19, 36
 Ladenfläche 16
 Landschaftsschutzzone 3, 31
 Landwirtschaftsbetriebe 21, 22, 29
 Landwirtschaftszone 3, 29
 Lebhäge 14
 Leitungen 10, 11, 17, 19
 Luftraum 3, 20
 Materialaufbereitung 33
 Mauern 2, 11, 14, 34
 Mehrkosten 19
 Mehrwertbeiträge 40, 41
 Motorfahrzeuge (Abstellplätze) 2, 16, 26
 Natur- und Heimatschutz 2, 6
 Naturobjekte 6, 36
 Naturschutzzone 3, 30
 Nebenbauten 13, 25, 28
 Neugestaltungsbereich 4, 35
 Neuzuteilung 5, 44, 45
 Niveaulinien 4, 38, 39
 Nutzungsübertragung 3, 26
 Öffentliche Auflage 5, 46
 Ortsbildschutzzone 15
 Pachtland 29
 Parabolantennen 11, 15
 Parkieranlagen 23, 37
 Parkierungskonzept 10
 Parkplätze 11, 16, 23
 Parzellierung 3, 26
 Pflichtparkplätze 2, 16
 Planaufgabe 10
 Planungskosten 5, 47
 Planungszone 2, 8
 Produktionsbetriebe 21, 22
 Profilierung 50, 51
 Publikation 5, 51

Quartierausstattung 42
 Quartiererschliessung 5, 42, 43, 48
 Quartiergestaltungsplan 5, 42, 43
 Quartierplanbestimmungen 4, 42, 43
 Quartierplanung 4, 35, 41, 42, 46, 47
 Quartierplanverfahren 5, 37, 41, 43, 46
 Quartierstrassen 37
 Quellschutzzone 3, 32
 Rechtsmittel 5, 54
 Reklamen 2, 14
 Restkosten 39
 Revers 2, 7, 12, 16
 Rückstellungen 40
 Sammelstrassen 37
 Schallschutz 3, 18
 Schnurgerüst 52
 Schutzbereich 4, 34
 Schutzzonen 6, 32
 Sicherheit 2, 15
 Sondernutzung 20
 Störungsgrad von Betrieben 3, 21, 23, 24, 35
 Strafbestimmungen 5, 33, 53
 Stützmauern 49
 Tafeln 20
 Terrainveränderungen 2, 11, 14, 23, 30, 31, 49
 Transportanlagen 37
 Übriges Gemeindegebiet 4, 33
 Umweltbelastung 3, 18
 Umweltschutzgesetzgebung 9, 17
 Umweltverträglichkeitsprüfung 5, 50, 51
 UVP 51
 Verantwortlichkeit 5, 53
 Verfahren 2, 4, 10, 31, 39, 51
 Verkaufslokale 16
 Verkehrsanlagen 11, 15, 38, 39, 40, 41
 Verkehrsberuhigung 10
 Verkehrssicherheit 7, 14, 20
 Vermessungsfixpunkte 20
 Versorgungsanlagen 2, 11, 15, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 52
 Versorgungskonzept 10
 Vollzug 6, 47
 Vordächer 28, 38
 Vormerkungen 5, 44, 45
 Vorprüfung 1, 5, 50
 Vortreppen 28
 Vorzugslasten 40
 VSS-Norm 16
 Wald 4, 9, 12, 15, 26, 30, 31, 33
 Waldabstand 2, 15
 Waldgesetzgebung 12, 30
 Wanderwege 37
 Werkleitungen 2, 17, 43
 Wertausgleich 5, 44
 Wiederherstellung 5, 30, 53
 Wintersportzone 3, 31
 Wohnen 21
 Wohnhygiene 3, 17
 Wohnwagen 11
 Zäune 14, 23
 Zeltlager 32
 Zone für landwirtschaftliche Hochbauten 3, 29
 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 3, 22, 24
 Zonenplan 2, 6, 9, 10, 15, 18, 30, 54
 Zonenschema 3, 18, 21, 23, 24, 25, 27, 28
 Zweck 2, 6, 30, 33, 46