Kanton Graubünden
Gemeinde Zuoz

Gesamtrevision Ortsplanung

Baugesetz
2. Mitwirkungsauflage
Änderungen in rot gekennzeichnet

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am: RB-Nr.:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Inhaltsübersicht

I Allgemeines 7

II Richtplanung 8

III Grundordnung 9

1. Allgemeines 9
2. Baulandmobilisierung 9
3. Mehrwertabgabe 10
4. Zonenplan 11
   - A. Allgemeines 11
   - B. Bauzonen 12
   - C. Landwirtschaftszonen / Wald 22
   - D. Schutzzonen 24
   - E. Weitere Zonen 25
5. Genereller Gestaltungsplan (GGP) 26
   - A. Gestaltungsbereiche 27
   - B. Gestaltungsobjekte 28
   - C. Gestaltungsanweisungen 29
6. Genereller Erschliessungsplan (GEP) 30
   - A. Allgemeines 30
   - B. Erschliessungsanlagen 30
   - C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan 32
7. Folgeplanungen 33

IV Erschliessungsordnung 34

1. Allgemeines 34
2. Projektierung und Bewilligung 34
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung 34
   - A. Öffentliche Erschliessungsanlagen 34
   - B. Private Erschliessungsanlagen 36
4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrecht 37

V Kommunale Bauvorschriften 38

1. Sicherheit und Gesundheit 38
2. Gestaltung 39
3. Verkehr 43
4. Versorgung und Entsorgung 45
5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum 46
6. Zweitwohnungen 46

VI Formelles Baurecht 47

VII Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen 51

Inhaltsverzeichnis

I Allgemeines 7

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck 7
Art. 2 Baubehörde 7
Art. 3 Baukommission 7
Art. 4 Planungskommission 7
Art. 5 Bauamt 8
Art. 6 Fach- und Gestaltungsberatung 8
Art. 7 Ausnahmen 8

II Richtplanung 8

Art. 8 Kommunaler Richtplan / Kommunales Räumliches Leitbild 8

III Grundordnung 9

1. Allgemeines 9
Art. 9 Zuständigkeit 9
2. Baulandmobilisierung 9
Art. 10 Grundsatz 9
Art. 11 Massgebende Vorschriften zur Baulandmobilisierung 9
Art. 12 Ergänzende kommunale Vorschriften 9
3. Mehrwertabgabe 10
Art. 13 Massgebende Vorschriften zur Mehrwertabgabe 10
Art. 14 Zusätzliche Abgabetatbestände 10
Art. 15 Höhe der Abgabe 10
4. Zonenplan 11
A. Allgemeines 11
Art. 16 Festlegungen 11
B. Bauzonen 12
a) Regelbauweise 12
Art. 17 Grundsatz, Begriffe und Messweisen 12
Art. 18 Besitzstand im Bereich der Bauzonen 12
Art. 19 Zonenschema 14
Art. 20 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses 14
Art. 21 Ausnützungsziffer 15
Art. 22 Nutzungsübertragung / Abparzellierung 15
Art. 23 Abgrabungen und Aufschüttungen an Fassaden 16
Art. 24 Gesamthöhe 16
Art. 25 Gebäudelänge (IVHB 4) 17
Art. 26 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7) 17
Art. 27 Geschlossene Bauweise 17
Art. 28 Halboffene und offene Bauweise 18
Art. 29 Strassenabstände 18
Art. 30 Masse gemäss IVHB 18
b) Zonenvorschriften 19
Art. 31 Dorfkernzone 19
Art. 32 Dorfkernerweiterungszone 19

	Art. 33	Wohnzone	20
	Art. 34	Hotelzone Crusch Alva	20
	Art. 35	Hotelzone Engiadina	20
	Art. 36	Hotelzone Castell	21
	Art. 37	Gewerbe- und Wohnzone	21
	Art. 38	Gewerbezone	21
	Art. 39	Zone Lyceum Alpinum	22
	Art. 40	Sportzone	22
	Art. 41	Bahnhofzone	22
C.	Landwirtschaftszonen / Wald		22
	Art. 42	Zone für landwirtschaftliche Hochbauten	22
	Art. 43	Landwirtschaftszone mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen	23
	Art. 44	Zone Wald mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen	23
D.	Schutzzonen		24
	Art. 45	Wildruhezone	24
	Art. 46	Trockenstandortzone	24
	Art. 47	Zone für Vorranggebiete (Trockenstandorte)	24
E.	Weitere Zonen		25
	Art. 48	Gefahrenzonen	25
	Art. 49	Golfzone	25
	Art. 50	Wintersportzone	25
5.	Genereller Gestaltungsplan (GGP)		26
	Art. 51	Festlegungen	26
A.	Gestaltungsbereiche		27
	Art. 52	Ortsbildschutzbereich	27
	Art. 53	Freihaltebereich	27
	Art. 54	Strassenbereich	27
	Art. 55	Bereich Lyceum Alpinum	27
	Art. 56	Weitere Bereiche	27
B.	Gestaltungsobjekte		28
	Art. 57	Wertvolle Bauten und Anlagen	28
	Art. 58	Geschütze Aclas	28
	Art. 59	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	29
C.	Gestaltungsanweisungen		29
	Art. 60	Baulinien für die bauliche Gestaltung	29
6.	Genereller Erschliessungsplan (GEP)		30
A.	Allgemeines		30
	Art. 61	Festlegungen	30
B.	Erschliessungsanlagen		30
	Art. 62	Allgemeines	30
	Art. 63	Sammel-, Dorf- und Erschliessungsstrassen	30
	Art. 64	Land- und Forstwirtschaftswege	31
	Art. 65	Rad-, Fuss-, Wander-, Reit- und Skatingwege	31
	Art. 66	Öffentliche Parkierungsanlagen	31
	Art. 67	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	31
	Art. 68	Sport- und Freizeitanlagen	32

C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan 32
Art. 69 Verkehrsanlagen 32
Art. 70 Öffentliche Leitungen 32
7. Folgeplanungen 33
Art. 71 Folgeplanung 33
Art. 72 Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise 33
IV Erschliessungsordnung 34
1. Allgemeines 34
Art. 73 Erschliessungsgesetzgebung 34
2. Projektierung und Bewilligung 34
Art. 74 Generelle Projekte und Bauprojekte 34
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung 34
A. Öffentliche Erschliessungsanlagen 34
Art. 75 Ausführung 34
Art. 76 Betrieb, Unterhalt und Erneuerung 35
Art. 77 Schneeräumung 35
Art. 78 Anschlussgebühren 35
Art. 79 Benutzungsgebühren 36
B. Private Erschliessungsanlagen 36
Art. 80 Allgemeines 36
Art. 81 Übernahme durch die Gemeinde 36
4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrecht 37
Art. 82 Recht auf Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht 37
V Kommunale Bauvorschriften 38
1. Sicherheit und Gesundheit 38
Art. 83 Wohnhygiene 38
Art. 84 Dachwasser und Schneeablagerungen 38
Art. 85 Vorkehrungen bei Bauarbeiten 38
Art. 86 Ruhezeiten für lärmende Arbeiten 39
2. Gestaltung 39
Art. 87 Allgemeines 39
Art. 88 Fassaden und Öffnungen 39
Art. 89 Dächer 39
Art. 90 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte 40
Art. 91 Balkone und andere vor- und rückspringende Gebäudeteile 41
Art. 92 Reklamen und Hinweistafeln / Beleuchtung 41
Art. 93 Solaranlagen 41
Art. 94 Antennen 42
Art. 95 Technische Anlagen 42
Art. 96 Einfriedungen und Pflanzen 42
Art. 97 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern 43
Art. 98 Camping 43
Art. 99 Ausgediente, nicht mehr fahrtüchtige Fahrzeuge 43
3. Verkehr 43
Art. 100 Verkehrssicherheit 43

Art. 101 Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge 44
Art. 102 Realerfüllung, Ersatzabgabe 44
Art. 103 Parkierung in Sammelanlagen 45
4. Versorgung und Entsorgung 45
Art. 104 Abwasser 45
Art. 105 Abfallentsorgung, Abfallsammelstellen 45
5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum 46
Art. 106 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums 46
Art. 107 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke 46
6. Zweitwohnungen 46
Art. 108 Allgemeines 46
Art. 109 Bestehende Erstwohnungen 46
Art. 110 Umnutzung von geschützten Bauten 47
Art. 111 Beschränkung der Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben 47
Art. 112 Umnutzung von bestehenden Beherbergungsbetrieben 47
VI Formelles Baurecht 47
Art. 113 Allgemeines 47
Art. 114 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren 47
Art. 115 Baugesuch / Baugesuchsunterlagen 48
Art. 116 Revers 50
Art. 117 Verfahrenskosten 50
VII Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen 51
Art. 118 Vollzug 51
Art. 119 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts 51

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermassen für alle Geschlechter.

I Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

2 Das Baugesetz unterstützt eine nachhaltige bauliche Entwicklung.

3 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

4 Die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Normen, VSS-Normen und dergleichen) gelten bei der Beurteilung von Bauvorhaben als Richtlinien.

Art. 2 Baubehörde

1 Baubehörde ist der Gemeinderat.

2 Der Baubehörde obliegen im Rahmen ihrer Zuständigkeit der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften.

Art. 3 Baukommission

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 ist zuständig für die Baukontrollen und die Bauabnahmen.[1]

Art. 4 Planungskommission

1 Die Planungskommission besteht aus 5 Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeinderates gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeinderat für die gleiche Amtsdauer wie die Baukommission gewählt.

2 Die Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 3 Mitglieder anwesend sind.

3 Die Planungskommission bereitet laufend notwendige Änderungen des Richtplanes, des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes zuhanden der Baubehörde vor. Sie prüft Quartierpläne und stellt der Baubehörde Antrag.

---

[1] Konstituierung gemäss Gemeindeverfassung

Art. 5 **Bauamt**

1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.

2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Der Gemeinderat regelt diese in einem Pflichtenheft. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.

Art. 6 **Fach- und Gestaltungsberatung**

1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

2 Die Baubehörde kann einen oder mehrere ständige, unabhängige Gestaltungsberater bestimmen.

Art. 7 **Ausnahmen**

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 Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wiederherzustellen.

II Richtplanung

Art. 8 **Kommunaler Richtplan / Kommunales Räumliches Leitbild**

1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einem kommunalen Richtplan umgesetzt werden. Der kommunale Richtplan enthält Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebiets.

2 Zuständig für den Erlass und die Änderungen von kommunalen Richtplänen ist der Gemeinderat. Der kommunale Richtplan ist für kommunale Behörden verbindlich.

3 Der Gemeinderat lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können alle interessierten Personen beim Gemeinderat Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.

4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen Leitbilds.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 9 Zuständigkeit

1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.

2 Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass von Arealplänen sowie für alle Planänderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG.

3 Die Gemeinde kann die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig machen.

2. Baulandmobilisierung

Art. 10 Grundsatz

Der Gemeinderat stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

Art. 11 Massgebende Vorschriften zur Baulandmobilisierung

Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorschriften des übergeordneten Rechts[1] und nachfolgenden kommunalen Vorschriften.

Art. 12 Ergänzende kommunale Vorschriften

1 Die Frist für die Überbauung von nach dem 1. April 2019 neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt acht Jahre seit Rechtskraft der entsprechenden Planung (Art. 19c Abs. 2 KRG).

2 Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt acht Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

3 Wird die Bauverpflichtung gemäss Absatz 1 und 2 nicht fristgerecht erfüllt, stehen dem Gemeinderat als Sanktion neben den im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen die folgenden weiteren Massnahmen zur Verfügung:

---

[1] Art. 19a bis 19h und 19w KRG

a) Erhebung einer jährlichen Abgabe von säumigen Grundeigentümern, welche im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des eingezonten Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um einen Prozentpunkt erhöht, dies bis maximal 10%;

b) Erhebung einer erhöhten Mehrwertabgabe. Die Erhöhung beträgt pro Jahr seit unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 5% des der Veranlagung der Mehrwertabgabe zugrunde gelegten Bodenmehrwertes, bis maximal 60%.

3. Mehrwertabgabe

Art. 13 Massgebende Vorschriften zur Mehrwertabgabe

Der Vollzug der Mehrwertabgabe erfolgt nach den Vorschriften des übergeordneten Rechts[1] und nachfolgenden kommunalen Vorschriften.

Art. 14 Zusätzliche Abgabetatbestände

1 Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:

a) Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung);

b) Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die oberirdischen Nutzungsflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 30% erhöhen;

c) Zuweisung von Land zu Camping-, Golfplatz-, Materialabbau- oder Deponiezonen;

d) Festlegungen in Generellen Erschliessungsplänen, welche wertvermehrende Auswirkungen für Grundstücke entfalten.

2 Bei den Abgabetatbeständen nach Abs. 1 sind Mehrwerte von weniger als 30'000.- CHF pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit.

3 Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts.

Art. 15 Höhe der Abgabe

Die Höhe der Abgabe beträgt:

a) bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts;

b) bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 14 dieses Gesetzes: 30% des Mehrwerts.

---

[1] Art. 19i bis 19w KRG

4. Zonenplan

A. Allgemeines

Art. 16 **Festlegungen**

1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Dorfkernzone (ES III)	Art. 31 BauG
- Dorfkernerweiterungszone (ES II)	Art. 32 BauG
- Wohnzone (ES II)	Art. 33 BauG
- Hotelzone Crusch Alva (ES III)	Art. 34 BauG
- Hotelzone Engiadina (ES II)	Art. 35 BauG
- Hotelzone Castell (ES II)	Art. 36 BauG
- Gewerbe- und Wohnzone (ES III)	Art. 37 BauG
- Gewerbezone (ES III)	Art. 38 BauG
- Zone Lyceum Alpinum (ES II)	Art. 39 BauG
- Sportzone (ES III)	Art. 40 BauG
- Bahnhofzone (ES III)	Art. 41 BauG
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES III)	Art. 28 KRG

b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone (ES III)	Art. 32 KRG
- Zone für landwirtschaftliche Hochbauten (ES III)	Art. 42 BauG
- Landwirtschaftszone mit Nutzungs- und Bewirtschaftungs-auflagen (ES III)	Art. 43 BauG
- Zone Wald mit Nutzungs- und Bewirtschaftungs-auflagen (ES III)	Art. 44 BauG

c) Schutzzonen

- Naturschutzzone	Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone	Art. 34 KRG
- Freihaltezone	Art. 35 KRG
- Archäologiezonen	Art. 36 KRG
- Archäologische Schutzzonen	Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 37 KRG
- Gewässerraumzone	Art. 37a KRG
- Wildruhezone	Art. 45 BauG
- Trockenstandortzone	Art. 46 BauG
- Zone für Vorranggebiete (Trockenstandorte)	Art. 47 BauG

d) Weitere Zonen

- Gefahrenzone I	Art. 38 KRG / Art. 48 BauG
- Gefahrenzone II	Art. 38 KRG / Art. 48 BauG
- Golfzone (ES III)	Art. 49 BauG
- Wintersportzone	Art. 39 KRG / Art. 50 BauG
- Sportzone (überlagert)	Art. 40 BauG

- Zone für künftige bauliche Nutzung — Art. 40 KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) — Art. 41 KRG

e) Weitere Festlegungen

- Statische Waldgrenzen — Art. 10, Art. 13 WaG

2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone.[1] Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.

3 Zonenplan und Zonenschema (Art. 19) bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen (ES). Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.[2]

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Art. 17 Grundsatz, Begriffe und Messweisen

1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen zu entnehmen.

2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer und Grenzabstände (IVHB 7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Art. 18 Besitzstand im Bereich der Bauzonen

1 Für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Vorschriften des KRG[3].

2 Werden Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 durch höhere Gewalt zerstört oder freiwillig abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die maximale Ausnützungsziffer, die Gebäudeabmessungen sowie die Abstände im gleichen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzungsart wieder aufgebaut werden. Anpassungen an die in der betreffenden Zone vorgesehenen Nutzungsart sind zulässig.

3 Die Baubehörde kann beim Wiederaufbau Abweichungen vom bestehenden Grundriss und Gebäudeprofil gestatten, wenn damit eine bessere Überbauung und Gestaltung erreicht wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

---

[1] Art. 27 Abs. 2 KRG
[2] Art. 1 bis 25 USG und Art. 36 bis 44 LSV
[3] Art. 81 KRG

4 Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 dürfen in horizontaler und vertikaler Hinsicht in dem Masse erweitert werden, als die erweiterten Gebäudeteile die gesetzlichen Vorgaben einhalten. Bei Parzellen, auf denen die zulässige Ausnützungsziffer (AZ) bereits überschritten ist, ist eine Erweiterung der anrechenbaren Geschossfläche insoweit zulässig, als die gesamte fehlende Nutzung durch Nutzungsübertragungen ab einer Drittparzelle beschafft wird.

5 Ein Anspruch auf Wiederaufbau besteht nur, sofern die relevanten Masse der bestehenden Baute vor dem Abbruch beziehungsweise binnen zwei Jahren seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung beziehungsweise dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste vom zerstörten Gebäude sind innerhalb eines Jahres seit dem Ereignis zu beseitigen.

6 Die Besitzstandsregelung gilt nur insoweit, als das übergeordnete Recht, die Areal- und Quartierpläne sowie Baulinien nichts Gegenteiliges bestimmen.[1]

7 Der freiwillige Abbruch wird nur bewilligt, wenn ein bewilligungsfähiges Bauprojekt vorliegt.

---

[1] Die beschriebene Besitzstandsgarantie gilt v.a. entlang von Kantonsstrassen nur bedingt (vgl. dazu Art. 46 StrG). Vorbehalten bleiben weiter besondere Vorschriften wie z.B. Vorschriften für Bauvorhaben in Gefahrenzonen.

Art. 19 **Zonenschema**

Art.	Zone	Abk.	AZ max.		Gesamthöhe (h) max.*	max. Gebäudelänge	Grenzabstand	ES**
			AZ_O	AZ_U				
Art. 31	Dorfkernzone	DK	-	-	16.0 m	18.0 m	-	III
Art. 32	Dorfkernerweiterungszone	DKE	0.85	0.4	15.5 m	18.0 m	3.0 m	II
Art. 33	Wohnzone 2	W2	0.35	0.3	12.0 m	14.0 m	5.0 m	II
Art. 33	Wohnzone 3a	W3a	0.65	0.4	12.0 m	18.0 m	3.0 m	II
Art. 33	Wohnzone 3	W3	0.55	0.4	15.5 m	18.0 m	6.0 m	II
Art. 33	Wohnzone 4	W4	0.80	0.4	19.0 m	30.0 m	3.0 m	II
Art. 34	Hotelzone Crusch Alva	HCr	-	-	-	-	-	III
Art. 35	Hotelzone Engiadina	HEn	-	-	-	-	3.0 m	II
Art. 36	Hotelzone Castell	HCas	-	-	-	-	3.0 m	II
Art. 37	Gewerbe- und Wohnzone	GW	1.0	0.5	16.0 m	45.0 m	3.0 m	III
Art. 38	Gewerbezone	G	-	-	18.0 m	55.0 m	3.0 m	III
Art. 39	Zone Lyceum Alpinum	LA	-	-	-	-	-	II
Art. 40	Sportzone	Sp	-	-	9.0 m	18.0 m	2.5 m	III
Art. 41	Bahnhofzone	Bhf	-	-	16.0 m	18.0 m	-	III

* Die zulässige Gesamthöhe verringert sich um die Differenz ΔT gemäss Art. 24.
** Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV), Aufstufungen siehe Zonenplan.

Art. 20 **Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses**

1 Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Ausnützungsziffer für oberirdische Bauten AZ_O und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Die Mindestausschöpfung gilt nicht für die Ausnützungsziffer für unterirdische Bauten AZ_U.

2 Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses von 80 % eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde. Wird die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Abs. 1 nicht erreicht, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.

Art. 21 **Ausnützungsziffer**

1 Die Ausnützungsziffer (AZ) gemäss Zonenschema ist einzuhalten.

2 Die Bemessung der anrechenbaren Geschossfläche sowie der anrechenbaren Grundstücksfläche erfolgt gemäss übergeordnetem Recht[1].

3 Beheizte Wintergärten sind als Hauptnutzflächen Bestandteil der anrechenbaren Geschossfläche.

4 Für die ober- und unterirdischen Bauten werden je separate Ausnützungsziffern festgelegt (AZ_O und AZ_U).

5 Die AZ für oberirdische Bauten (AZ_O) bezeichnet das Verhältnis aller oberirdischen, anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zu den oberirdischen, anrechenbaren Geschossflächen gehören namentlich die anrechenbaren Geschossflächen in Voll-, Dach- und Attikageschossen sowie Klein- und Anbauten.

6 Die AZ für unterirdische Bauten (AZ_U) bezeichnet das Verhältnis aller unterirdischen, anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zu den unterirdischen, anrechenbaren Geschossflächen gehören namentlich die anrechenbaren Geschossflächen in Untergeschossen, Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten.

Art. 22 **Nutzungsübertragung / Abparzellierung**

1 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

2 Die Gemeinde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.

3 Die Gemeinde lässt Nutzungsübertragungen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken.

4 Bei Abparzellierungen dürfen die abgetrennten Flächen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer (AZ) über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.

5 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzung der Grundstücke.

6 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Art 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 20) zu vereiteln oder zu erschweren.

---

[1] Art. 37a KRVO

Art. 23 **Abgrabungen und Aufschüttungen an Fassaden**

1 Abgrabungen dürfen maximal 1.5 m unter der Fassadenlinie (IVHB 3.2) liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens an 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie (IVHB 3.3) vorgenommen werden.

2 Aufschüttungen entlang von Fassadenfluchten müssen sich auf ein Geschoss beschränken. Für Aufschüttungen des umliegenden Geländes gilt Art. 97.

3 Aus erschliessungstechnischen Gründen kann die Baubehörde Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen, die die zulässigen Masse überschreiten, sofern sie gut gestaltet sind und eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

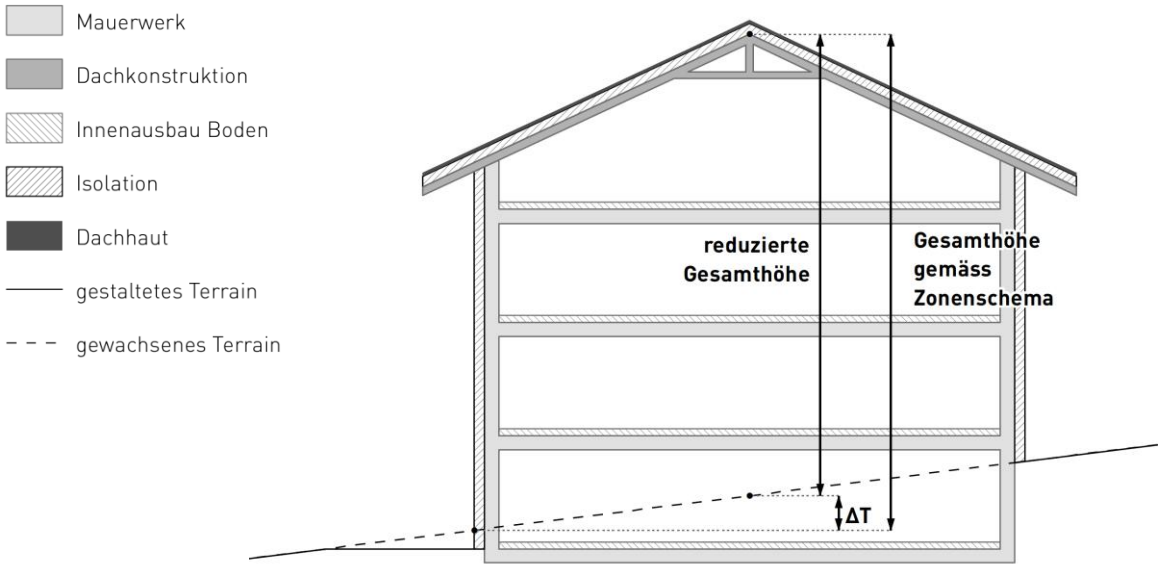
Art. 24 **Gesamthöhe**

1 Die zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1) gemäss Zonenschema ist einzuhalten.

2 Bei umfangreichen Terrainveränderungen oder bei besonderen Verhältnissen (z.B. Terrainmulden) kann das gestaltete Terrain als massgebendes Terrain festgelegt werden. Dies erfolgt im Planungsverfahren (Nutzungsplanung, Arealplan oder Quartierplan).

3 Die zulässige Gesamthöhe verringert sich um die Differenz (ΔT) zwischen dem tiefsten Punkt auf dem massgebenden Terrain lotrecht unter dem First beziehungsweise der Dachfläche (unterer Messpunkt Gesamthöhe) und dem tiefsten Punkt der Fassadenlinie auf dem massgebenden Terrain.

4 Bei gegliederten Bauten wird die Gesamthöhe für jeden Baukörper separat ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.



Art. 25 **Gebäudelänge (IVHB 4)**

1 Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen. Bei geschlossener und halboffener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäudelänge. Unterirdische Bauten sowie unterirdische Teile einer Unterniveaubaute sind in ihrer Länge unbegrenzt.

2 Anbauten gemäss Art. 30 Ziff. 1 werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht angerechnet.

Art. 26 **Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)**

1 Die Grenzabstände (IVHB 7.1) von Gebäuden sind gemäss Zonenschema einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien, Unterschreitungen gemäss KRG[1] sowie abweichende Vorgaben in den Zonenvorschriften und im Generellen Gestaltungsplan.

2 Der minimale Gebäudeabstand (IVHB 7.2) ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.

3 Gegenüber Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten, bemisst sich der Gebäudeabstand aus der Summe des tatsächlichen Grenzabstandes der Altbaute und dem gesetzlichen Grenzabstand der Neubaute, sofern nicht zugunsten der Altbaute ein Näherbaurecht besteht oder überwiegende öffentliche Interessen die Einhaltung des gesetzmässigen Gebäudeabstandes verlangen.

4 Unterirdische Bauten (IVHB 2.4) sowie die unterirdischen Teile von Bauten müssen einen Grenzabstand von 1.0 m einhalten. Die Baubehörde kann Unterschreitungen bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen dagegensprechen.

5 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt und für An- und Kleinbauten (Art. 30 Ziff. 1) gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.[2]

6 Der Grenzabstand von Erdsonden für Wärmepumpen beträgt in allen Zonen 3.5 m. Die Erdsonden sind einzumessen und in den Leitungskataster aufzunehmen.

Art. 27 **Geschlossene Bauweise**

1 Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Bereiche mit geschlossener Bauweise sind im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Neue, nicht im Generellen Gestaltungsplan abgegrenzte geschlossene Bauweise wird nur im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt.

2 Bei geschlossener Bauweise sind seitlich und gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.

3 Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan festzulegen.

---

[1] Art. 77 KRG
[2] Art. 75 und 76 KRG

4 Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.

Art. 28 **Halboffene und offene Bauweise**

1 Halboffene (verdichtete) Bauweise liegt vor, wenn wenigstens drei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit (Reihenhaus) vereinigt werden.

2 Bei halboffener Bauweise gelten innerhalb der Häuserreihen sinngemäss die Vorschriften über die geschlossene Bauweise. Gegen aussen gilt jede Reihe in Bezug auf die Abstandsvorschriften als Einzelbaute.

3 Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

Art. 29 **Strassenabstände**

1 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Bauten und Anlagen ober- und unterirdisch einen minimalen Abstand von 3.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

2 Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss.

3 Der Mindestabstand von Einfriedungen zu solchen Strassen beträgt 0.5 m.

4 Die Baubehörde kann - in der Regel gegen Revers - Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben; Art. 82 Abs. 2 KRG gilt sinngemäss.

5 Vorbehalten bleiben Baulinien und die Strassenabstandvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung[1] sowie abweichende Vorgaben in den Zonenvorschriften und im Generellen Gestaltungsplan.

Art. 30 **Masse gemäss IVHB**

Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für

1. Klein- und Anbauten (IVHB 2.2, 2.3)

- maximal zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1): 3.5 m
- maximal anrechenbare Gebäudefläche (IVHB 8.4): 36.0 m^2

2. Unterniveaubauten, Untergeschosse (IVHB 2.5, 6.2):

- Das Durchschnittsmass b beträgt bei Unterniveaubauten höchstens 1.6 m und das Mass f höchstens 3.0 m.
- Das Durchschnittsmass b beträgt bei Untergeschossen höchstens 1.6 m.

Das Durchschnittsmass b für Unterniveaubauten sowie Untergeschosse entspricht dem Wert der Fassadenfläche über der Fassadenlinie geteilt durch die Länge der projizierten Fassadenlinie. Das Mass f bezeichnet den

[1] Art. 17, 45, 46 und 52 StrG sowie Art. 19 bis 22 StrV

grössten Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und der darüber hinausragenden UNB-Decke.

3. Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4)

- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.0 m
- maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
- Die Masse gelten für die gesamte Länge der vorspringenden Gebäudeteile eines Fassadenabschnittes.

Es sind unter Vorbehalt von Art. 91 BauG auch grössere, vorspringende Gebäudeteile zulässig, diese gelten dann jedoch als Teil der Hauptbaute und liegen somit innerhalb der Fassadenlinie.

4. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (IVHB 3.5)

- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.0 m
- maximale Breite: 1.0 m
- Innenliegende Balkone und dergleichen gelten nicht als zurückspringende Gebäudeteile.

b) Zonenvorschriften

Art. 31 **Dorfkernzone**

1 Die Dorfkernzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe und Erweiterungen bestehender Betriebe sind nicht zulässig.

2 Siedlungsstruktur, Bauweise und der Charakter des Engadiner Dorfes sollen erhalten und ergänzt werden. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten.

3 Bei Umbauten, Erneuerungen, Zweckänderungen und Ersatz bestehender Hauptbauten gilt das vorhandene Bauvolumen als Beurteilungsgrundlage. Die Baubehörde kann Änderungen am Kubus (äussere Abmessung) im Rahmen des bestehenden Bauvolumens (Kubatur) gestatten, wenn die benachbarten Bauvolumen einen ähnlichen Umfang aufweisen, die ortsbauliche Situation eine Änderung erlaubt, berechtigte nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt und die Regeln in Abs. 2 eingehalten werden.

4 Für neue Hauptbauten auf nicht mit Hauptbauten genutzten Flächen gelten die Masse im Zonenschema. Im Ortsbildschutzbereich kann die Baubehörde Neubauten in bestehenden Baulücken gestützt auf die Beurteilung der Siedlungsstruktur und Bauweise in der unmittelbaren Umgebung ohne Rücksicht auf die Grenz- und Gebäudeabstände bewilligen, wenn die benachbarten Bauvolumen einen ähnlichen Umfang aufweisen, die ortsbauliche Situation eine Änderung erlaubt, berechtigte nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt und die Regeln in Abs. 2 eingehalten werden.

5 Bauvorhaben in der Dorfkernzone sind dem Gemeinderat vor der Einreichung eines Baugesuches mitzuteilen. Diese Anzeigepflicht gilt als Teil des Baubewilligungsverfahrens. Die Baubehörde entscheidet nach Rücksprache mit dem Bauherrn über die notwendigen Auflagen und Randbedingungen, die bei der Ausarbeitung des Projektes zu beachten sind.

Art. 32 **Dorfkernerweiterungszone**

1 Die Dorfkernerweiterungszone ist für Wohnzwecke, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.

2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen. Es ist eine schonungsvolle Anpassung an den alten Dorfkern zu erzielen.

Art. 33 **Wohnzone**

Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig. Neue Landwirtschaftsbetriebe dürfen nicht erstellt werden.

Art. 34 **Hotelzone Crusch Alva**

1 Die Hotelzone Crusch Alva ist für den Betrieb eines öffentlich zugänglichen Gastgewerbebetriebes bestimmt. Andere Zwecke als der Betrieb eines Gasthauses (Restaurant, Hotel) sind nicht zulässig.

2 Das Restaurant im Erdgeschoss und die zwei Stuben im 1. Obergeschoss sind für die Bewirtung und den Aufenthalt von Gästen vorbehalten.[1]

Art. 35 **Hotelzone Engiadina**

1 Die Hotelzone Engiadina ist für Gastgewerbebetriebe und Erholungsheime bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen, Wohnungen in Verbindung mit Gastgewerbebetrieben und Erholungsheimen sowie eine beschränkte Fläche Zweitwohnungsnutzung sind zulässig.

2 Als Gastgewerbebetriebe gelten insbesondere Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni Hotels und Pensionen.

3 Ein Anteil von max. 10% der innerhalb der Hotelzone Engiadina effektiv realisierten Hotelnutzungsfläche darf als Zweitwohnungsfläche realisiert, veräussert und genutzt werden. Als massgebende Hotelnutzungsfläche gelten alle über Terrain liegenden, für die Hotelnutzung notwendigen Flächen wie Hotelzimmer, Hotel-/Restaurantküche, Speisesäle, Restaurant, allgemeine Aufenthaltsräume wie Réception, Ruheräume, Bibliothek etc. sowie die dazu notwendigen Erschliessungsflächen.

4 Für die «Verbindung mit Gastgewerbebetriebe» kann die Gemeinde neben baulichen und betriebsorganisatorischen Massnahmen und Auflagen insbesondere auch betriebswirtschaftliche Vorkehrungen verlangen, welche dem Gastgewerbebetrieb eine langfristig gesicherte finanzielle Basis gewährleisten. Die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Massnahmen resp. Auflagen sind in den Generellen Gestaltungsplan zu integrieren. Die Festsetzung ergänzender privatrechtlicher Vorkehrungen ist mit der Genehmigung des Generellen Gestaltungsplanes zu koordinieren.

5 Hotelbauten dürfen innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Rahmenbedingungen umgebaut und erweitert werden, sofern nach Interessensabwägung zwischen Erweiterung und Erhaltung von kulturhistorisch bedeutenden Baukörpern die Zielsetzungen von Art. 74 mit gestalterischen Auflagen gleichwohl gewahrt werden können.

---

[1] Nutzungsbeschränkung gemäss Verfügung der Gemeinde Zuoz vom 28. Juli 2004, Grundbucheintrag auf Liegenschaft Nr. 18.

Art. 36 **Hotelzone Castell**

1 Die Hotelzone Castell ist für Gastgewerbebetriebe und Erholungsheime bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Wohnungen in Verbindung mit Gastgewerbebetrieben und Erholungsheimen sind zulässig.

2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni Hotels und Pensionen.

3 Für die Verbindung mit Gastgewerbebetrieben kann die Gemeinde neben baulichen und betriebsorganisatorischen Massnahmen und Auflagen insbesondere auch betriebswirtschaftliche Vorkehrungen verlangen, welche dem Gastgewerbebetrieb eine langfristig gesicherte finanzielle Basis gewährleisten. Die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Massnahmen resp. Auflagen sind in den Generellen Gestaltungsplan zu integrieren. Die Festsetzung ergänzender privatrechtlicher Vorkehrungen ist mit der Genehmigung des Generellen Gestaltungsplanes zu koordinieren.

4 Bestehende Hotelbauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Gebäudeabstände umgebaut und erweitert (aufgestockt) werden, sofern der Zweck des Gebäudes den bezeichneten Bereichsnutzungen entspricht. Bei erhaltenswerten Bauten und Anlagen ist eine Aufstockung innerhalb der Festlegungen zur Gesamthöhe grundsätzlich zulässig, sofern nach Interessensabwägung zwischen Erweiterung und Erhaltung der kulturhistorischen Bedeutung des Baukörpers die Zielsetzungen der angrenzenden archäologischen Schutzzone mit gestalterischen Auflagen gleichwohl gewahrt werden können.

5 In der Hotelzone Castell sind Flachdächer zulässig. Dachaufbauten für techn. Anlagen (Lift) können gestattet werden.

6 Für Wohnnutzungen im Sinne von Abs. 1 und 3 sind maximal 3'000 m² anrechenbare Geschossfläche innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan dafür vorgesehenen Bereiches zulässig.

7 Für die Fassadengestaltung und von neuen und erhaltenswerten Baukörpern, für die Aufstockung von erhaltenswerten Baukörpern sowie für Änderungen an erhaltenswerten Anlagen gilt die Gestaltungsberatung nach Art. 6.

8 In der Hotelzone Castell gelten zudem insbesondere die Vorgaben des Generellen Gestaltungsplans 1:1'000 Castell.

Art. 37 **Gewerbe- und Wohnzone**

1 Die Gewerbe- und Wohnzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Bei Neubauten sowie Umbauten mit Zweckänderung dürfen höchstens 50 % der vorgesehenen Hauptnutzfläche für Wohnzwecke verwendet werden.

2 Der mögliche Anteil an Wohnräumen darf nur erstellt werden, wenn auch der vorgeschriebene Anteil an Gewerberäumen innerhalb der gleichen Gebäudehülle erstellt wird.

3 Die Zweckbestimmung der nur gewerblich nutzbaren Flächen ist grundbuchlich sicherzustellen.

Art. 38 **Gewerbezone**

1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

2 Es sind nur Wohnungen für Betriebsinhaber oder Personal gestattet. Die Wohnfläche darf 30% der auf dem Grundstück realisierten Hauptnutzfläche nicht überschreiten.

3 Für bestehende Wohnungen gilt die Besitzstandsgarantie.

Art. 39 **Zone Lyceum Alpinum**

1 Die Zone Lyceum Alpinum ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit einem Internat und Schulbetrieb bestimmt.

2 Für Erweiterungen der bestehenden Gebäulichkeiten und Anlagen sind die Festsetzungen des Generellen Gestaltungsplanes massgebend.

Art. 40 **Sportzone**

1 Die Sportzone umfasst die für Sportanlagen bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Sportbetrieb im Freien dienen, wie Leichtathletikanlagen, Fussballplätze, Spielwiesen, Eishockeyplätze und dergleichen sowie Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt.

2 Bauten und Anlagen in der Sportzone haben sich in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten und Anlagen.

3 Die überlagerten Sportzonen gelten als Nichtbauzonen. Darin dürfen keine dem unmittelbaren Aufenthalt von Menschen und Tieren dienende, geschlossene Bauten und Anlagen (wie Garderoben, Duschen, Betriebsräume etc.), sondern nur flächige Anlagen (wie Spielwiesen, Fussball- und Leichtathletikplätze etc.) erstellt werden. Die Anlagen dürfen nur zwischen dem 1. Juni und 31. Oktober genutzt werden.

Art. 41 **Bahnhofzone**

1 Die Bahnhofzone ist primär bestimmt für Bauten und Anlagen, die überwiegend dem Bau und Betrieb der Eisenbahn dienen (Eisenbahnanlagen). Für die Bewilligung derartiger Anlagen gilt die Eisenbahngesetzgebung.[1]

2 In der Bahnhofzone sind auch nicht dem Plangenehmigungsverfahren nach Eisenbahngesetzgebung unterliegende Wohn-, Dienstleistungs- und/oder Produktionsbetriebe zulässig. Werden hierfür ausserhalb der bereits bestehenden Baukuben grössere neue Bauvolumen geschaffen, bedürfen diese der Grundlage in einem Arealplan.

C. Landwirtschaftszonen / Wald

Art. 42 **Zone für landwirtschaftliche Hochbauten**

1 Die Zone für landwirtschaftliche Hochbauten bezeichnet die Standorte für landwirtschaftliche Stall- und Wohnbauten innerhalb der Landwirtschaftszone.

2 Für landwirtschaftliche Wohnbauten gelten für Firsthöhe, Gebäudelänge und Grenzabstände die Vorschriften der Zone W2.

---

[1] Art. 18 ff. Eisenbahngesetz

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.

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

5 Bei Neubauten sowie umfangreichen Umbauten und Erweiterungen ist die Gestaltungsberatung beizuziehen.

Art. 43 **Landwirtschaftszone mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen**

1 Die Landwirtschaftszone mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen umfasst Flächen, die sich für eine extensive landwirtschaftliche Nutzung eignen und für deren Nutzung und Bewirtschaftung im Interesse von Natur- und Landschaftsschutz besondere Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen gelten.

2 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die besondere landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind und/oder im Generellen Erschliessungs- resp. im Generellen Gestaltungsplan vorgesehen sind.

3 Die besonderen Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen sind in Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern, allenfalls betroffenen Dritten, und den zuständigen Departementen des Kantons Graubünden festzulegen. In den Vereinbarungen ist zudem die für den Vollzug zuständige kantonale Amtsstelle zu bestimmen und die Finanzierung der Massnahmen zu regeln.

4 Die Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken, soweit private Grundeigentümer betroffen sind.

Art. 44 **Zone Wald mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen**

1 Die Zone Wald mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen umfasst bestehende Waldflächen im Sinne der Waldgesetzgebung, für deren Nutzung und Bewirtschaftung im Interesse von Natur- und Landschaftsschutz besondere Auflagen gelten.

2 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die besondere forstwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung erforderlich sind und/oder im Generellen Erschliessungs- resp. im Generellen Gestaltungsplan vorgesehen sind.

3 Die besonderen Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen sind in Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern, allenfalls betroffenen Dritten und den zuständigen Departementen des Kantons Graubünden festzulegen. In den Vereinbarungen ist zudem die für den Vollzug zuständige kantonale Amtsstelle zu bestimmen und die Finanzierung der Massnahmen zu regeln.

4 Die Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken, soweit private Grundeigentümer betroffen sind.

D. Schutzzonen

Art. 45 **Wildruhezone**

1 Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.

2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter grundsätzlich nicht gestattet. Vorbehalten bleiben Korridore bei ausgewiesenem Bedarf. Der Gemeinderat erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

4 Die Wildruhezonen werden nach den Richtlinien der Fachstelle für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu dulden.

Art. 46 **Trockenstandortzone**

1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.

2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

Art. 47 **Zone für Vorranggebiete (Trockenstandorte)**

1 Die Zone für Vorranggebiet (Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten von Trockenwiesen) umfasst eine oder mehrere nahe beieinander liegende Trockenwiesen und -weiden sowie angrenzende natürliche oder naturnahe Lebensräume von hohem ökologischem Wert und grossem ökologischem Aufwertungspotenzial.

2 Die Funktionsfähigkeit der Trockenwiesen und -weiden soll erhalten und verbessert werden. Die ökologische Qualität der anderen Lebensräume und die ökologische Vernetzung sollen gefördert werden

3 Die bestehenden und künftigen Trockenwiesen und -weiden sind im Zonenplan als Hinweis bezeichnet.

4 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.

5 In Vorranggebieten sind Bauten und Anlagen zulässig, wenn sie die Voraussetzungen nach Raumplanungsgesetzgebung erfüllen und die Fläche und Qualität der Trockenwiesen insgesamt wiederhergestellt oder gesteigert werden.

E. Weitere Zonen

Art. 48 Gefahrenzonen

1 Für die Gefahrenzonen gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts.[1]

2 Jegliches Betreten oder Befahren der Val Buera, gemäss besonderem Plan, ist bei Lawinengefahr verboten. Dieses Verbot gilt für die Zeit der Betriebssaison der Wintersportanlagen Zuoz absolut. Widerhandlungen werden gemäss Art. 95 KRG geahndet.

Art. 49 Golfzone

1 Die Golfzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die in den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen oder Standorten vorgesehen werden, wie Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt (Sanddepot) sowie Bauten und Anlagen für die bezeichneten Zweitnutzungen (Reitplatz und/oder multifunktionaler Sportplatz, Sanddepot und Materialdepot für Reitplatz), Sportanlage Lyceum, Einstellhalle für Landwirtschaftsfahrzeuge und Festbetrieb).

2 Bauten, Anlagen und Bepflanzungen in der Golfzone haben sich in die Landschaft einzufügen. Die Spielflächen und Übungsplätze, die Hindernisse, die Bepflanzung, Lage und Grösse der Bauten und Anlagen, Flächen mit besonderen Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen sowie geschützte Natur- und Kulturobjekte werden im Generellen Gestaltungsplan gestützt auf ein behördenverbindliches Landschaftsinventar festgelegt. Wo detaillierte Angaben notwendig sind, die im Generellen Gestaltungsplan nicht dargestellt werden können, ist auf das Landschaftsinventar und dessen Handlungsanweisungen zu verweisen oder die Planlegende mit zu beachtenden Grundsätzen zu ergänzen.

3 Der Gemeinderat bestimmt im Einvernehmen mit der Bauherrschaft und dem kantonalen Amt für Natur und Umwelt eine Fachperson, welche die Erstellung des Ausführungsprojektes und den Bau der Anlagen in Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes nach den Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes und im Sinne der Anweisungen des Inventars fachlich begleitet.

4 Die Anlage, der Unterhalt und die Benützung der Langlaufloipen und Wege sind zu gewährleisten.

5 Für den Betrieb und die Nutzung erlässt die Gemeinde ein Reglement.

Art. 50 Wintersportzone

1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist zulässig. Weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder die Ausführung von Terrainanpassungen können bewilligt werden.

---

[1] Art. 38 KRG

2 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.

3 Wo sich Naturschutzzone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen (minimale Schneehöhe 30 cm).

4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen und dgl.) überbunden werden.

5 Nach Massgabe des generellen Erschliessungsplanes und unter Vorbehalt der erforderlichen Bewilligungen ist es innerhalb der Wintersportzone zulässig, Skipisten künstlich zu beschneien und die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen zu erstellen. Die Beschneiung darf frühestens ab 1. November und nur auf gefrorenen Boden erfolgen. Sichtbare Hydrantenanlagen (Zapfstellen) sind nach Saisonschluss, spätestens bis 15. April zu entfernen.

5. Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Art. 51 **Festlegungen**

1 Der Generelle Gestaltungsplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Gestaltungsbereiche

- Ortsbildschutzbereich	Art. 52 BauG
- Freihaltebereich	Art. 53 BauG
- Strassenbereich	Art. 54 BauG
- Bereich Lyceum Alpinum	Art. 55 BauG
- Weitere Bereiche	Art. 56 BauG

b) Gestaltungsobjekte

- Geschützte Bauten	Art. 57 BauG
- Zu erhaltende Bauten	Art. 57 BauG
- Bemerkenswerte Bauten	Art. 57 BauG
- Geschützte Aclas	Art. 58 BauG
- Geschützte Natur- und Kulturobjekte	Art. 44 KRG / Art. 59 BauG
- Erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte	Art. 59 BauG
- Geschützte und erhaltenswerte Fledermausquartiere	Art. 59 BauG

c) Gestaltungsanweisungen

- Baulinien	Art. 60 BauG

A. Gestaltungsbereiche

Art. 52 **Ortsbildschutzbereich**

1 Als Ortsbildschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen, Strassen und Plätzen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von erheblicher ortsbaulicher Bedeutung sind.

2 Im Ortsbildschutzbereich gelegene Bauten können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wiederaufgebaut werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich. Neubauten und Veränderungen sind gestattet, sofern sie sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung anpassen.

3 Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden und in der Regel durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Art. 53 **Freihaltebereich**

1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Hofraum und Gartenflächen, die für das Ortsbild von Bedeutung sind.

2 Oberirdische An- und Nebenbauten sowie Anlagen können gestattet werden, wenn sie den Bestand, den Charakter und das Erscheinungsbild der Freihaltefläche nicht beeinträchtigen.

3 Hauptbauten, die die generell festgelegten Freihaltebereiche begrenzen, können in sinngemässer Anwendung von Art. 31 Abs. 3 erweitert werden, wenn sie den Bestand des Freihaltebereiches gewährleisten.

Art. 54 **Strassenbereich**

1 Als Strassenbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Strassen-, Gassen- und Platzräume, die für das Ortsbild von Bedeutung sind.

2 Baufluchten, Mauern, Hauseingänge und -aufgänge, die den Strassenraum begrenzen und bestimmen, sind zu erhalten.

Art. 55 **Bereich Lyceum Alpinum**

Im Bereich Lyceum Alpinum gelten die entsprechenden Bestimmungen zum Generellen Gestaltungsplan Lyceum Alpinum.

Art. 56 **Weitere Bereiche**

Im Rahmen von Generellen Gestaltungsplänen können weitere Gestaltungsbereiche definiert werden. Deren Rechtswirkung muss aus dem Plan- resp. Legendenbeschrieb ersichtlich sein.

B. Gestaltungsobjekte

Art. 57 **Wertvolle Bauten und Anlagen**

1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.

2 Als zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden.

3 Als bemerkenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan weitere Gebäude, die durch ihre Gestalt zur Identität des Ortes beitragen. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist zulässig, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.

4 Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind

a) Bauvorhaben gemäss Abs. 1 durch die Denkmalpflege sowie

b) alle übrigen Bauvorhaben durch die kommunale Gestaltungsberatung zu begleiten.

Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Die Baubehörde kann ein Gebäudeinventar sowie den Einbezug der Energieberatung bei der Bauprojektierung verlangen.

5 Die Kosten aus den erforderlichen Beratungstätigkeiten sind Teil der kostendeckenden Baubewilligungsgebühr.

Art. 58 **Geschütze Aclas**

1 Als geschützte Aclas bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten mit geschützter Bausubstanz und lagemässiger Qualität im Sinne von Art. 43 und 74 KRG, welche dauerhaft zu schützen sind.

2 Diese Bauten müssen unterhalten werden. Erneuerungen und Umbauten haben sich auf das bestehende Gebäudevolumen zu beschränken. Die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen ist zu wahren. Störende Elemente sind bei Umbauten und Erneuerungen zu beseitigen.

3 Bauvorhaben an geschützten Aclas sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Es ist eine Detailinventarisierung zu erstellen, deren Ergebnisse als Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen und allfälliger Erhaltungsanordnungen dienen. Das Bauvorhaben ist während der Planung und der Ausführung durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen respektive zu begleiten.

Art. 59 **Wertvolle Natur- und Kulturobjekte**

1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung und der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung.

2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, Baudenkmäler, markante Einzelbäume, Trockensteinmauern, Findlinge und Fledermausquartiere sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

4 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Fledermausquartiere (Sommerquartiere, Winterquartiere, potentielle Wochenstuben) sind zu erhalten. Bei Bauvorhaben, welche den Dachstock tangieren, ist durch die Baubehörde die vom zuständigen kantonalen Amt beauftragte Person für den Fledermausschutz beizuziehen. Die Nahumgebung von Fledermausquartieren ist entsprechend zu gestalten, sodass die Orientierungsfähigkeit der Fledermäuse sichergestellt ist. Anlagen zur Aussenbeleuchtung im Nahbereich von Fledermausquartieren sind so auszurichten, dass die Fledermäuse nicht beeinträchtigt werden.

C. Gestaltungsanweisungen

Art. 60 **Baulinien für die bauliche Gestaltung**

1 Baulinien im weiteren Sinn umfassen die Baulinien gemäss KRG[1], Baulinien für Hochbauten sowie Pflichtbaulinien. Letztere dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.

2 Baulinien gehen den Grenzabstandsvorschriften vor. Überschreitungen im Sinne von Art. 55 Abs. 3 KRG sind zulässig.

3 Pflichtbaulinien bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten. Überschreitungen im Sinne von Art. 55 Abs. 3 KRG sind zulässig. Die Baubehörde kann die Überschreitung der Pflichtbaulinie bezüglich Breite und Tiefe aus ortsbaulichen Gründen einzelfallweise weiter beschränken.

[1] Art. 55 KRG

6. Genereller Erschliessungsplan (GEP)

A. Allgemeines

Art. 61 **Festlegungen**

1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

- Sammelstrassen	Art. 63 BauG
- Dorfstrassen	Art. 63 BauG
- Erschliessungsstrassen	Art. 63 BauG
- Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 64 BauG
- Rad-, Fuss-, Wander-, Reit- und Skatingwege	Art. 65 BauG
- Öffentliche Parkierungsanlagen	Art. 66 BauG
- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 67 BauG
- Sport- und Freizeitanlagen	Art. 68 BauG

2 Für Verkehrsanlagen (bspw. Kantonsstrassen) sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (bspw. Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen) bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

B. Erschliessungsanlagen

Art. 62 **Allgemeines**

1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel-, Dorf- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.

2 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 63 **Sammel-, Dorf- und Erschliessungsstrassen**

1 Die Sammelstrassen bilden die Anlagen der Groberschliessung. Die Dorfstrassen bilden die Anlagen der innerörtlichen Verteilung. Erschliessungsstrassen bilden die Anlagen der Feinerschliessung. Sammel-, Dorf- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.

2 Als Quartierstrassen ausgestaltete Erschliessungsstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.

Art. 64 **Land- und Forstwirtschaftswege**

1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

2 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Waldgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

3 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

Art. 65 **Rad-, Fuss-, Wander-, Reit- und Skatingwege**

1 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Rad-, Fuss-, Wander-, Reit- und Skatingwege sowie Fussgängerzonen sind nach Möglichkeit vom motorisierten Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten.

2 Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetzgebung des Bundes signalisiert. Bei Wanderwegen ausserhalb des Siedlungsgebietes ist darauf zu achten, dass die Wegoberfläche nicht mit einem bitumen- oder zementgebundenen Deckbelag versehen ist.

3 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für einzelne Nutzungen.

Art. 66 **Öffentliche Parkierungsanlagen**

1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder.

2 Die Gemeinde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungs- und/oder Gebührenordnung.

Art. 67 **Versorgungs- und Entsorgungsanlagen**

1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Fernwärmeversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.

2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden.

3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsgesetzgebung der Gemeinde.

4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 68 **Sport- und Freizeitanlagen**

1 Sport- und Freizeitanlagen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneiung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig.

C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan

Art. 69 **Verkehrsanlagen**

Die im Generellen Erschliessungsplan eingezeichneten Verkehrsanlagen samt den dazugehörigen Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.[1]

Art. 70 **Öffentliche Leitungen**

1 Mit Festlegung im Generellen Erschliessungsplan gelten die für die öffentlichen Leitungen (Wasser, Abwasser, Fernwärme etc.) benötigten Durchleitungsrechte als erteilt beziehungsweise die Grundeigentümer haben die entsprechenden Leitungen zu dulden. Bei noch nicht realisierten Leitungen wird die exakte Leitungsführung im Rahmen der Baubewilligung mittels Verfügung konkretisiert; bei bestehenden Leitungen gilt das Durchleitungsrecht für den Bestand. Die Grundeigentümer können die Verlegung solcher Leitungen verlangen, wenn ein gleichwertiger Leitungsverlauf gewährleistet ist und wenn sie die damit verbundenen Kosten übernehmen. Abweichend davon gehen die Verlegungskosten zulasten der Gemeinde,

- wenn die Lebensdauer der betreffenden Leitung im Wesentlichen abgelaufen ist, oder
- wenn das Belassen der Leitung für den Grundeigentümer mit erheblichen Nachteilen verbunden wäre und der Gemeinde aus der Verlegung keine unverhältnismässigen Kosten erwachsen.

2 Muss eine im Generellen Erschliessungsplan nicht eingezeichnete öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Leitung samt zugehöriger Anlagen zu dulden. Die exakte Leitungsführung wird im Rahmen der Baubewilligung mittels Verfügung konkretisiert. Ändern sich später die Bedürfnisse des belasteten Grundstücks, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen.

3 Allfällige Entschädigungsforderungen werden im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission[2] festgesetzt.

---

[1] Betreffend Enteignung im Rahmen der Grundordnung vgl. Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG.
[2] Betreffend Enteignungskommission siehe Art. 19 Enteignungsgesetz des Kantons Graubünden

7. Folgeplanungen

Art. 71 Folgeplanung

1 Für Folgeplanungen (Arealplanungen und Quartierplanungen) gelten die einschlägigen Bestimmungen von KRG[1] und KRVO[2].

2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für alle verbindlich.[3] Der Gemeinderat kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

3 Im Rahmen von Folgeplanungen werden Regelungen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit erlassen.

Art. 72 Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise

Im Rahmen von Folgeplanungen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird und dem keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen:

a) Die Grenz- und Gebäudeabstände können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Beizugsgebiets der Folgeplanung gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

b) Die Gebäudelänge gemäss zonengemässer Regelbauweise kann um max. 50% vergrössert und der Zusammenbau mehrerer Baukörper kann nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.

c) Die Nutzung darf innerhalb des Beizugsgebiets nach architektonischen Kriterien frei verteilt werden.

d) Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Höhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

e) Bezüglich der Dachgestaltung (inkl. Dachaufbauten) können Abweichungen von Art. 89 und Art. 90 vorgesehen werden.

f) Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 10 % erhöht werden.

---

[1] Art. 46 ff. KRG (Arealplan), 51 ff. KRG (Quartierplan)
[2] Art. 16 ff. KRVO
[3] Es gilt eine Planungszone (Art. 26 Abs. 4 KRG).

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Art. 73 Erschliessungsgesetzgebung

1 Die Erschliessungsgesetzgebung[1] regelt in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungsgesetzgebung legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

2 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Folgeplanungen.

2. Projektierung und Bewilligung

Art. 74 Generelle Projekte und Bauprojekte

1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Grund- und Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.

2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

A. Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 75 Ausführung

1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.

---

[1] - Gesetz über die Abfallentsorgung
- Gebührenverordnung zum Gesetz über die Abfallentsorgung
- Verordnung über die öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.

3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Art. 76 **Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**

1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.

2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.

3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

Art. 77 **Schneeräumung**

1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.

2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern.

Art. 78 **Anschlussgebühren**

1 Für Neubauten und bestehende Bauten, die erstmals an die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen der Gemeinde angeschlossen werden, sowie bei nachträglichen baulichen Veränderungen ist eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen.

2 Die Anschlussgebühren werden in Prozenten des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung in einem separaten Tarif festgelegt.

3 Erhöht sich der Neuwert durch nachträgliche bauliche Veränderungen um mehr als 20%, ist eine Nachzahlung zu leisten. Diese wird auf dem diesen Satz übersteigenden Mehrwert berechnet.

4 Wird ein Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen, sind die Gebühren nach den Vorschriften für Neubauten zu veranlagen. Früher geleistete Anschlussgebühren sind anzurechnen.

5 Gebührenpflichtig sind die bei Baubeginn bzw. beim Anschluss der Liegenschaft im Grundbuch eingetragenen Personen. Bei Gesamthandverhältnissen sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen die Bauberechtigten gebührenpflichtig. Wird die Liegenschaft nach Eintritt der Gebührenpflicht veräussert, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Gebühren auf die Erwerberin bzw. den Erwerber über.

6 Die Anschlussgebühren werden nach den Vorschriften der Erschliessungsverordnungen veranlagt und bezogen.

Art. 79 **Benutzungsgebühren**

1 Die Eigentümer aller an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen angeschlossenen Grundstücke haben jährlich wiederkehrende Wasser- und Abwassertaxen zu bezahlen. Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden jährlich wiederkehrende Abfallgebühren erhoben.

2 Die Wasser- und Abwassertaxen sowie die Abfallgebühren setzen sich zusammen aus einer Grundgebühr und einer nach dem tatsächlichen Verbrauch berechneten Verbrauchsgebühr. Die Höhe der Gebühren sowie der Miete für die Wasserzähler werden in einem besonderen von der Gemeinde zu erlassendem Tarif festgelegt.

3 Gebührenpflichtig sind die im Zeitpunkt der Rechnungsstellung im Grundbuch eingetragenen Personen. Bei Gesamthandverhältnissen sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen die Bauberechtigten gebühren-pflichtig. Wird die Liegenschaft nach Eintritt der Rechnungsstellung veräussert, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehen den Gebühren auf die Erwerberin bzw. den Erwerber über.

4 Die Benutzungsgebühren werden nach den Vorschriften der Erschliessungsverordnungen veranlagt und bezogen.

B. Private Erschliessungsanlagen

Art. 80 **Allgemeines**

1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.

2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten.

Art. 81 **Übernahme durch die Gemeinde**

1 Die Gemeinde kann die Erneuerung, den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn die Grundeigentümer ihrer Erneuerungs- und Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen. Die Kosten werden von der Baubehörde nach den in der Raumplanungsgesetzgebung festgelegten Grundsätzen des Beitragsverfahrens[1] auf die Grundeigentümer aufgeteilt.

2 Die Gemeinde kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine solche Übernahme. Betreffend allfällige Enteignung privater Erschliessungsanlagen gilt das kantonale Recht.

---

[1] Art. 62 ff. KRG

4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrecht

Art. 82 Recht auf Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht

1 Die Eigentümer bestehender privater Verkehrsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Anlagen inkl. Realisierung des entsprechenden Anschlusswerks gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, soweit die Mitbenützung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.

2 Die Baubehörde kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts insbesondere auch verpflichten, ihr Grundstück Dritten als Zufahrt zur Verfügung zu stellen, sofern die nachstehenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- die Bauparzelle des Dritten verfügt über keine oder keine genügende Zufahrt,
- der Dritte kann eine genügende Zufahrt nicht oder nur mit unzumutbaren Kosten erstellen,
- andere planerische Instrumente (Quartierplanung und dgl.) kommen nicht in Frage oder haben keine Lösung des Erschliessungsproblems gebracht,
- eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert, und
- die Belastung mit der entsprechenden Grunddienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung erweist sich für den betroffenen Grundeigentümer als zumutbar.

3 Die Baubehörde lässt das verfügte öffentlich-rechtliche Notwegrecht nach Rechtskraft auf allen beteiligten Parzellen im Grundbuch anmerken.

4 Die Baubehörde kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Notankerrechts verpflichten, ihr Grundstück Nachbarn für das Einbringen von temporären Injektionsankern zur Stabilisierung von Baugrubenwänden während der Bauphase zur Verfügung zu stellen und das Belassen der entspannten Anker zu dulden. Voraussetzung ist:

- Das vorgesehene Bauprojekt kann ohne temporäre Anker überhaupt nicht oder nur mit unzumutbar hohem Aufwand ausgeführt werden,
- eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert, und
- die Belastung des Nachbarn erweist sich für diesen als zumutbar.

5 Die Baubehörde regelt die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen durch Dritte sowie wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Bei Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Notweg- oder Notankerrechts bestimmt die Baubehörde ferner die vom Begünstigten zu bezahlende, sich nach dem Verkehrswert des eingeräumten Rechts richtende Entschädigung.

V Kommunale Bauvorschriften

1. Sicherheit und Gesundheit

Art. 83 Wohnhygiene

1 Räume mit Hauptnutzflächen[1] müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

2 Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens 10% der Hauptnutzfläche zu betragen.

3 Nicht natürlich belichtet werden müssen Hauptnutzflächen, die nicht Bestandteil der Wohnungen im engeren Sinne bilden, sondern diese ergänzen, wie beispielsweise Schwimmbäder, Fitness- und Wellnessräume, Heimkinos, Kellerbars und dergleichen.

Art. 84 Dachwasser und Schneeablagerungen

1 Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder Schnee darauf zu deponieren. Vorplätze sind zu entwässern. Dach- und Sickerwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, soweit dies mit der geltenden Gewässerschutzgesetzgebung vereinbar ist. Es darf weder direkt noch indirekt in die Kanalisation geleitet werden, ausser es bestehen speziell für diesen Zweck geschaffene Meteorwasserleitungen.

2 Wo Dachtraufen entlang von Strassen verlaufen, haben die Grundeigentümer durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass kein Schnee auf Strassen oder Trottoirs rutscht und keine Eiszapfen herunterfallen. Von den Dächern abgeschöpfter Schnee darf nicht auf Strassen/Trottoirs deponiert werden und ist sofort zu beseitigen beziehungsweise beseitigen zu lassen.

3 Bei Unterlassung kann die Baubehörde die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Grundeigentümer vornehmen. Diese Ersatzvornahme erfolgt insbesondere bei Schneeablagerungen, welche den öffentlichen Verkehr beeinträchtigen können.

Art. 85 Vorkehrungen bei Bauarbeiten

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

2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenige Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind.

3 Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Staub, Verunreinigung des Bodens, übermässige Rauchentwicklung etc. sind möglichst zu vermeiden und auf ein Mindestmass zu reduzieren.

4 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen

---

[1] Gemäss SIA-Norm 416

Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

5 Für den Wasserbezug ist das Wasserversorgungsgesetz zu beachten.

Art. 86 **Ruhezeiten für lärmende Arbeiten**

1 Im Bereich der Wohngebiete sind lärmende Bauarbeiten, Gartenarbeiten und Hausarbeiten ausserhalb geschlossener Gebäude während folgenden Zeiten zu unterlassen:

a) an Sonn- und Feiertagen sowie am Ostersamstag;

b) an Werktagen ganzjährig nachts von 20.00 bis 07.30 Uhr und mittags von 12.00 bis 13.00 Uhr; samstags ab 17.00 Uhr.

2 Ab 16. Dezember bis 31. März sind keine Rohbauarbeiten mit Ausnahme von Innenausbauten hinter geschlossenen Fassaden, keine Baugrubensicherungen, Abbruch, Aushub und andere emissionserzeugende Arbeiten sowie Ramm- und Sprengarbeiten zulässig.

2. Gestaltung

Art. 87 **Allgemeines**

1 Für die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung KRG[1] sowie dieses Gesetzes.

2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind allenfalls unter Beizug der Gestaltungsberatung zu überarbeiten.

Art. 88 **Fassaden und Öffnungen**

Fassaden sind bezüglich Materialisierung, Farbgebung und Öffnungen (Fenster und Türen) gemäss der ortsüblichen Bauweise zu gestalten.

Art. 89 **Dächer**

1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.

2 Zulässig sind grundsätzlich nur Satteldächer. Die Baubehörde kann auch andere Dächer bewilligen, sofern sich diese gut in die Umgebung und das Ortsbild eingliedern. Bei allen Dächern ist eine Neigung von 18° bis 36° einzuhalten. Flachdächer sind grundsätzlich mit Ausnahme bei Klein- und Anbauten nicht zulässig.

---

[1] Art. 73 und 74 KRG

3 Zugelassen sind alle Normalbedachungen mit Ausnahme von Dachpappe, Welleternit, Plastik, unbehandelten Eisenblechen, Wellblechen und dgl.

4 Die Baubehörde kann Trapezblechdächer ausserhalb der Bauzone und in der Gewerbezone bewilligen, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinflussen.

5 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung, insbesondere in Gewerbezonen, Ausnahmen von Abs. 2 gestatten. In den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen können Ausnahmen nur erteilt werden, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Art. 90 **Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte**

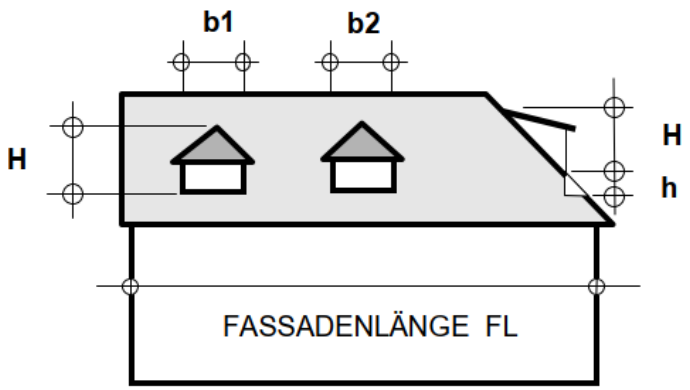
1 Dachaufbauten dürfen im Aussenmass nicht mehr als 1.20 m über die Dachfläche ragen, maximal 40 cm in die Dachfläche eingelassen werden und pro Dachfläche nicht mehr als einen Fünftel der entsprechenden Fassadenlänge betragen.

2 Auf einer Fassadenseite ist ein Quergiebel zulässig, dessen Breite höchstens ⅓ der Fassadenlänge betragen darf. Die maximale Höhe des Quergiebels darf ¾ der Höhe zwischen Dachwasserrinne und Hauptfirst nicht überschreiten. Die Giebelfassade des Quergiebels ist an die Trauffassade anzuschliessen. Bei Erstellung eines Quergiebels sind keine weiteren Dachaufbauten auf dieser Dachfläche zulässig.

3 Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht zulässig.

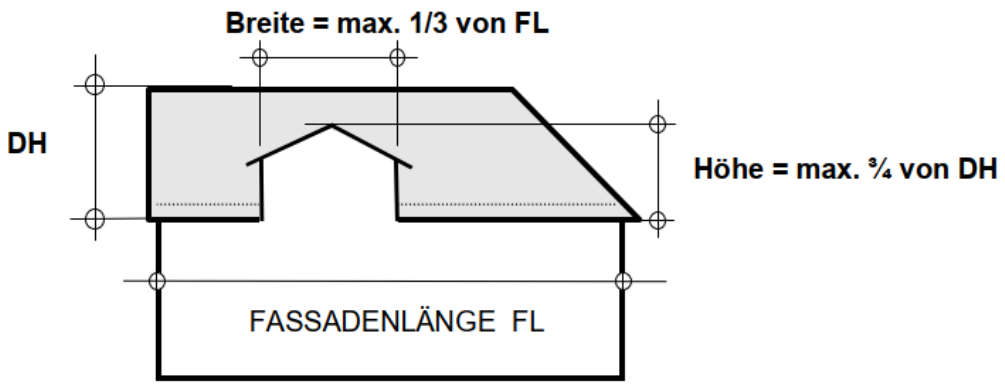
4 Dachfenster sind nur liegend zulässig, wenn dahinter liegende Räume durch Fenster in der Giebelfront nicht genügend belichtet werden können.

5 Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie dürfen die zulässige Gesamthöhe nur im minimal erforderlichen Mass überschreiten.



H	max. 1.20 m
h	max. 0.40 m
b1 + b2	max. **FL/5**

Skizze Dachaufbauten



Skizze Quergiebel

Art. 91 **Balkone und andere vor- und rückspringende Gebäudeteile**

1 Vor- und rückspringende Gebäudeteile, unabhängig ob sie die Masse gemäss Art. 30 einhalten, müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Proportionen, Materialien).

2 Balkone dürfen nicht über Gebäudeecken geführt werden.

3 Verglaste Balkone sind in der Dorfkernzone nicht zulässig.

Art. 92 **Reklamen und Hinweistafeln / Beleuchtung**

1 Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern angebracht werden.

2 Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in romanischer Sprache oder zweisprachig zu beschriften.

3 Ein- und aufgebaute oder angehängte Schaukästen, Verkaufsautomaten, Licht- und Leuchtanlagen dürfen höchstens 60 cm in den Luftraum ragen. Reklamen auf Hausdächern sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

4 Die Grösse der Reklamen und Beschriftungen an Geschäftshäusern müssen in einem vernünftigen Verhältnis zur Fassadenfläche stehen.

5 Leuchtreklamen und Beschriftungen, Leuchtbänder, Haus- und Konturbeleuchtungen dürfen ausschliesslich aus ruhenden Lichtern bestehen und dürfen bis max. 23:00 Uhr betrieben werden.

6 Der Gemeinderat kann für Reklame- und Beleuchtungsanlagen Vorschriften zu Betrieb und Gestaltung in einer Verordnung erlassen.

Art. 93 **Solaranlagen**

1 Für das Erstellen von Solaranlagen gilt vorbehältlich der nachstehenden Bestimmungen das übergeordnete Recht.

2 Solaranlagen innerhalb des Ortsbildschutzbereichs sind baubewilligungspflichtig und dürfen nur erstellt werden, sofern und soweit sie das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

3 Solaranlagen auf Dächern, welche gemäss der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes nicht als genügend angepasst gelten, sowie Solaranlagen an Fassaden und freistehende Solaranlagen haben den allgemeinen Gestaltungsvorschriften des kantonalen Raumplanungsrechts zu genügen. Sie sind gestalterisch gut zu integrieren und bewilligungspflichtig.

Art. 94 **Antennen**

1 Die Standorte und Farben von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

2 Pro Haus sind nur eine normale Antenne und eine Parabolantenne in jener Grösse gestattet, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet.

3 Für Gebäudegruppen kann die Baubehörde die Erstellung von Gemeinschaftsantennen verlangen. Bestehende Einzelantennen dürfen nicht mehr ersetzt werden, sobald die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage besteht.

Art. 95 **Technische Anlagen**

1 Die Standorte von technischen Anlagen wie Lüftungen und Wärmepumpen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Für Solaranlagen gelten Art. 93 und die Bestimmungen des übergeordneten Rechts. Für Antennen gilt Art. 94.

2 Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsanlagen (bspw. Gemeinschaftsantennen) vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

3 Technische Anlagen können ganz untersagt werden, sofern durch andere zumutbare technische Einrichtungen gleichwertige Möglichkeiten bestehen.

Art. 96 **Einfriedungen und Pflanzen**

1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und dergleichen sind gut zu gestalten, haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

2 Bei Einfriedungen sind standortgerechte Pflanzenarten anzupflanzen. Das Ausbringen und die Verbreitung invasiver Neophyten[1] sowie potentiell invasiver Neophyten sind verboten.

3 Beeinträchtigen Pflanzen oder Einfriedungen die öffentliche Sicherheit, die Verkehrssicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.

4 Nicht mehr genutztes, insbesondere auch teilweise bereits eingewachsenes, Zaunmaterial ist zu entfernen.

5 Temporäre Zäune, wie Weidezäune und ähnliches, sind vom Grundeigentümer jeweils in der Zeit vom 11. November bis zum 15. April zu entfernen. Sollte der Grundeigentümer dieser Verpflichtung nicht nachkommen, kann die Gemeinde nach Ansetzung einer Nachfrist von 10 Tagen auf Kosten des Grundeigentümers die Ersatzmassnahme vornehmen.

---

[1] gemäss Freisetzungsverordnung (FrSV), Anhang 2

Art. 97 **Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern**

1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen. Entlang der Fassaden gilt Art. 23.

2 Im Übrigen gelten die Vorschriften des KRG[1]

Art. 98 **Camping**

Das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten ist auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Ausgenommen bleiben die Campingzone, das Campieren im Hochgebirge in unmittelbarem Zusammenhang mit der Ausführung von Hochtouren sowie die Bewilligungsmöglichkeit der Baubehörde für das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten für weniger als vier Wochen.

Art. 99 **Ausgediente, nicht mehr fahrtüchtige Fahrzeuge**

1 Es ist verboten, ausgediente, nicht mehr fahrtüchtige, ungelöste Fahrzeuge, Anhänger und ähnliche Geräte länger als 3 Monate im Freien abzulagern oder stehen zu lassen.

2 Der Halter oder Eigentümer ist verpflichtet ausgediente, nicht mehr fahrtüchtige Fahrzeuge, Anhänger und Geräte einem planungs-, bau- und umweltrechtlich bewilligten Sammelplatz zuzuführen oder gesetzeskonform zu entsorgen.

3 Sämtliche dabei entstehenden Kosten sind durch den Halter oder Eigentümer zu tragen.

3. Verkehr

Art. 100 **Verkehrssicherheit**

1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, eingeschlossen jene für den Langsamverkehr, bei einer der Witterung angepassten Verhaltensweise und bei gebotener Rücksichtnahme auf besondere winterliche Gefahren durch die Benutzer ohne aussergewöhnliche Risiken benützt werden können.

2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten des Eigentümers der Anlage verfügen.

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

---

[1] Namentlich Art. 76 KRG (Abstände) und Art. 73 KRG (Gestaltung)

Art. 101 **Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge**

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. Die Parkflächen müssen den Bewohnern der entsprechenden Liegenschaften zur Verfügung stehen.

2 Es sind bereitzustellen bei

-	Wohnbauten:	1 Platz pro Wohnung mit Hauptnutzfläche bis 120 m²
		2 Plätze pro Wohnung mit Hauptnutzfläche über 120 m²
-	Gewerbebauten:	1 Platz pro 100 m² Hauptnutzfläche
-	Bürobauten:	1 Platz pro 80 m² Hauptnutzfläche
-	Verkaufslokale:	1 Platz pro 30 m² Verkaufsfläche
-	Hotelbetriebe:	1 Platz pro 3 Betten

3 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.

4 In den im Generellen Erschliessungsplan besonders bezeichneten Gebieten gelten für die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge anstelle von Abs. 1 und 2 die besonderen Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes.

5 Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden im Grundsatz, können aber auch nachträglich zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern es die Verhältnisse erfordern.

6 Die Lage der Abstellplätze ist im Baugesuch in einem Parkplatzplan festzulegen. Die Baubehörde kann auch nach Erstellung der Abstellplätze verlangen, dass der Parkplatzplan die Zuordnung der Abstellplätze zu Wohnungen, Appartements, Zimmern und Gewerberäumen festlegt. In dieser Weise zugeordnete Abstellplätze und Gebäudeteile dürfen ohne Zustimmung durch die Baubehörde weder unabhängig voneinander verkauft noch Dritten zur Benutzung überlassen werden. Diese Verfügungsbeschränkung ist im Grundbuch anzumerken.

7 Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander benützt werden können. Dienen zwei oder mehrere Abstellplätze der gleichen Wohnung oder dem gleichen Betrieb, so kann von dieser Vorschrift abgewichen werden.

Art. 102 **Realerfüllung, Ersatzabgabe**

1 Die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen ist grundsätzlich real auf dem Baugrund zu erfüllen.

2 Wer aus objektiven Gründen zur Schaffung von Abstellplätzen auf der Bauparzelle nicht in der Lage ist, hat seine Pflicht auf einem nahegelegenen Grundstück zu erfüllen, wenn er dort die nötigen Abstellplätze dauernd rechtlich sichern kann. Die Zweckbestimmung dieser Abstellplätze ist im Grundbuch anzumerken.

3 Soweit die Realerfüllung gemäss Abs. 1 oder 2 nicht möglich beziehungsweise nicht zumutbar ist, hat die Bauherrschaft eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Ersatzabgabe pro fehlenden Abstellplatz beträgt 10'000.- CHF. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1. April 2020 von 100 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.

4 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen.

5 Die Bezahlung des Betrages gibt kein Anrecht auf eine feste Zuteilung oder auf die gebührenfreie beziehungsweise die gebührenreduzierte Benützung eines Parkplatzes.

Art. 103 **Parkierung in Sammelanlagen**

1 Die Gemeinde erstellt innerhalb der im Generellen Erschliessungsplan abgegrenzten Einzugsperimeter Sammelanlagen für die Parkierung. Sie stellt diese ganz oder teilweise für die Deckung der Pflichtparkplätze zur Verfügung. Die Gemeinde kann diese Aufgabe auch Dritten überlassen, verbunden mit der Übertragung der entsprechenden Rechte und Pflichten.

2 Innerhalb des Einzugsperimeters kann die Gemeinde die Grundeigentümer verpflichten, sich für die notwendigen Pflichtparkplätze ganz oder teilweise in der Sammelanlage einzukaufen.

3 Das Benutzungsrecht an den Pflichtparkplätzen der Gemeinschaftsanlage ist in der Regel im Rahmen einer Grunddienstbarkeit einzuräumen. Die Baubehörde kann auch andere Rechtsformen gestatten.

4 Die Grunddienstbarkeitsberechtigten haben bei der Einräumung einer Grunddienstbarkeit dem Betreiber der Gemeinschaftsparkierungsanlage anteilsmässig die Gestehungskosten und deren Verzinsung zu bezahlen. Die Grunddienstbarkeitsberechtigten tragen anteilsmässig die Betriebs- und Unterhaltskosten.

5 Entstehen über die Rechteinräumung oder die Abgeltung Streitigkeiten, so entscheidet die Baubehörde im Rahmen einer Verfügung. Vorbehalten bleiben spezielle vertragliche Regelungen.

4. Versorgung und Entsorgung

Art. 104 **Abwasser**

1 Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.

2 Einzelheiten bestimmt die kommunale Erschliessungsgesetzgebung.

Art. 105 **Abfallentsorgung, Abfallsammelstellen**

1 Abfälle sind nach den einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zu entsorgen.

2 Bei der Realisierung von Wohn- beziehungsweise Umbauten kann nach Bedarf der nötige Raum für eine Abfallsammelstelle gefordert werden, ebenso eine hierfür genügende Zufahrt.

3 Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen und dass die Verbreitung invasiver Neophyten bestmöglich ausgeschlossen werden kann.

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 106 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig.

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

3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen nachisoliert werden, wenn es die Verkehrsverhältnisse erlauben.

4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt die Gemeinde in der Gebührenverordnung.

Art. 107 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

6. Zweitwohnungen

Art. 108 Allgemeines

1 Die nachstehenden Bestimmungen gelten ergänzend zur Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (ZWG und ZWV) sowie der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO).

2 Die Bestimmungen und Begriffe von ZWG und ZWV finden ergänzend Anwendung, sofern und soweit im vorliegenden Gesetz nichts anders geregelt ist.

Art. 109 Bestehende Erstwohnungen

1 Die aufgrund der bisherigen kommunalen Regelung mit einer Erstwohnungspflicht belegten Wohnungen sind nach Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes im Sinne von Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG zu nutzen.

2 Stirbt ein Eigentümer einer von ihm bewohnten Erstwohnung, so sind seine direkten Nachkommen und deren im gleichen Haushalt lebende Angehörige berechtigt, diese Wohnung als Zweitwohnung zu nutzen.

3 Für die Sistierung der Erstwohnungspflicht gelten Art. 14 ZWG sowie Art. 8 und 9 ZWV sinngemäss.

Art. 110 **Umnutzung von geschützten Bauten**

1 Die Umnutzung von geschützten Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 9 Abs. 1 ZWG ist nach Massgabe der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes sowie Art. 35 a ff. KRVO zulässig.

2 In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist die Umnutzung der geschützten Bauten in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig, sofern es sich bei diesen Bauten um strukturierte Beherbergungsbetriebe handelt.

Art. 111 **Beschränkung der Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben**

1 Strukturierten Beherbergungsbetrieben ist zwecks Querfinanzierung die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Massgabe von Art. 8 Abs. 1, 2 und 3 ZWG gestattet.

2 Solche nicht touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen dürfen indessen nur ausserhalb der strukturierten Beherbergungsbetriebe realisiert werden.

Art. 112 **Umnutzung von bestehenden Beherbergungsbetrieben**

1 In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG ist die Umnutzung der am 11. März 2012 schon bestandenen strukturierten Beherbergungsbetriebe, namentlich von Hotels, zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung unzulässig.

2 Demgegenüber ist die Umnutzung der bestehenden strukturierten Beherbergungsbetriebe zu anderen Zwecken zulässig, so insbesondere die Umnutzung in Erstwohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen. Vorbehalten bleiben die Zonenvorschriften.

VI Formelles Baurecht

Art. 113 **Allgemeines**

Für das formelle Baurecht, insbesondere das Baubewilligungsverfahren, die Profilierung und die öffentliche Ausschreibung, sind die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung[1] massgebend.

Art. 114 **Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren**

1 Die gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung[2] nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben sind dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt.

---

[1] Art. 85 ff. KRG und Art. 40 ff. KRVO
[2] Art. 40 KRVO

2 Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet. Vorbehalten bleiben anderweitige Anordnungen der Baubehörde.

Art. 115 **Baugesuch / Baugesuchsunterlagen**

1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei Gesuchen für Bauten ausserhalb der Bauzone in der nach übergeordnetem Recht vorgeschriebenen Zahl von Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen. Die Baugesuchsunterlagen sind zusätzlich digital einzureichen.

2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3), 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, alle Fensterflächen, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (IVHB 6.1); Zweckbestimmung der Räume;

5. Fassadenpläne (Ansichten) (IVHB 3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde);

6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen und der Abstellplätze;

7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;

8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;

9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;

10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;

11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;

12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften samt Vorprüfungsbericht des Tiefbauamtes Graubünden;

13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;

14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;

15. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);

16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;

17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;

18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) beziehungsweise der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;

19. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;

20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;

21. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);

22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;

23. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);

24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;

25. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;

26. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);

27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;

28. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;

29. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher

oder privater Grundstücke im Sinne von Art. 82 und Art. 106, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);

30. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.

3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Sie kann ein Modell verlangen, wenn ein solches für die Beurteilung hilfreich ist.

4 Der Bauplatzinstallationsplan und die Entsorgungserklärung können auch später eingereicht werden. Vor ihrer Bewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

5 Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.

6 Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und vom Projektverfassenden zu unterzeichnen.

7 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

8 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks (Ausführungspläne) und der Nachweis über die Einhaltung der Energievorschriften (Energiedossier) abzugeben. Ausführungspläne und Energiedossier sind sowohl in Papierform wie auch digital abzugeben. Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

9 Bei Bauvorhaben mit Baukosten über 4'000'000.- CHF kann die Baubehörde einen Finanzierungsnachweis verlangen.

Art. 116 **Revers**

1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich der betroffene Grundeigentümer verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).

2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Art. 117 **Verfahrenskosten**

1 Die Verfahrenskosten werden nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung[1] erhoben.

2 Details über die Bemessung und Erhebung der Gebühren werden in der Gebührenverordnung geregelt.

---

[1] Art. 96 KRG

VII Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 118 **Vollzug**

1 Der Gemeinderat kann zu den einzelnen Bestimmungen des Baugesetzes präzisierende beziehungsweise ergänzende Verordnungen erlassen. Die Baubehörde kann bei Bedarf auch Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung und Einordnung, Wohnhygiene, Sicherheit und Unterhalt erlassen.

2 Der Gemeinderat kann die Zuständigkeit für feuerpolizeiliche Bewilligungen, für welche die Gemeinde zuständig ist, mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags an die Gebäudeversicherung übertragen.[1]

Art. 119 **Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts**

1 Die vorliegende Ortsplanungsrevision tritt nach Annahme durch die Gemeinde und mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

2 Der vorliegenden Revision kommt namentlich in folgenden Bereichen keine Planbeständigkeit zu:

- Allfällige Neuausscheidung einer Zone für landwirtschaftliche Hochbauten im Bereich Pundschermaun / Plavaunt Parzellen Nr. 753 / 755 / 1830 und Zonenplankorrekturen in den umliegenden Bereichen, resp. neue Wegerschliessungen in gleicher Lage im Generellen Erschliessungsplan.
- Allfällige Anpassungen im Zonenplan, im Generellen Gestaltungsplan und im Generellen Erschliessungsplan im Gebiet Mareg im Hinblick auf einen ersatzweisen Kunsteisplatz.

3 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.

4 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz und das kommunale Zweitwohnungsgesetz, als aufgehoben.

---

[1] Art. 8 kantonales Brandschutzgesetz

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom .....

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindekanzlist:

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

Namens der Regierung:

Der Regierungspräsident: Der Kanzleidirektor: