Baugesetz Thusis

Mitwirkungsauflage

Stand: 7. Februar 2024

Inhaltsübersicht

I Allgemeines 7

II Richtplanung 8

III Grundordnung 9

1. Allgemeines 9
2. Baulandmobilisierung 9
3. Mehrwertabgabe 10
4. Zonenplan 11
   - A. Bauzonen 11
   - B. Schutzzonen 25
   - C. Weitere Zonen 26
5. Gestaltungsplan (GGP) 28
   - A. Gestaltungsbereiche 28
   - B. Gestaltungsobjekte 30
   - C. Gestaltungsanweisungen 31
6. Genereller Erschliessungsplan (GEP) 32
   - A. Erschliessungsanlagen 32
   - C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan 34
7. Folgeplanungen 35

IV Erschliessungsordnung 36

1. Allgemeines 36
2. Projektierung und Bewilligung 36
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung 37
   - A. Öffentliche Erschliessungsanlagen 37
   - B. Private Erschliessungsanlagen 37
4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrecht 38

V Kommunale Bauvorschriften 40

1. Sicherheit und Gesundheit 40
2. Besondere Nutzungen 41
3. Gestaltung 41
4. Verkehr 47
5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum 48

VI Formelles Baurecht 49

VII Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen 52

Inhaltsverzeichnis

I Allgemeines 7

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck 7
Art. 2 Baubehörde 7
Art. 3 Gemeinderat 7
Art. 4 Planungskommission 7
Art. 5 Bauamt 8
Art. 6 Fach- und Gestaltungsberatung, Ortsbildkommission 8

II Richtplanung 8

Art. 7 Räumliche Strategien, kommunaler Richtplan 8

III Grundordnung 9

1. Allgemeines 9
Art. 8 Zuständigkeit 9
2. Baulandmobilisierung 9
Art. 9 Kommunale Vorschriften 9
Art. 10 Grundstücksteilungen 9
3. Mehrwertabgabe 10
Art. 11 Zusätzliche Abgabetatbestände 10
Art. 12 Höhe der Abgabe 10
4. Zonenplan 11
A. Bauzonen 11
a) Regelbauweise 11
Art. 13 Grundsatz, Begriffe und Messweisen 11
Art. 14 Besitzstand im Bereich der Bauzonen (Hofstattrecht) 11
Art. 15 Zonenschema 13
Art. 16 Ausnützungsziffer 13
Art. 17 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses 14
Art. 18 Abgrabungen und Aufschüttungen an Fassaden 14
Art. 19 Gesamthöhe (IVHB 5.1) und Fassadenhöhe (IVHB 5.2) 14
Art. 20 Gebäudelänge (IVHB 4) 15
Art. 21 Grenzabstand (IVHB 7) 16
Art. 22 Strassenabstände 16
Art. 23 Masse gemäss IVHB 17
b) Zonenvorschriften 18
Art. 24 Kernzonen Altdorf und Neudorf – Gemeinsame Bestimmungen 18
Art. 25 Kernzone Altdorf 19
Art. 26 Kernzone Neudorf 19
Art. 27 Kernzone Bahnhof 20
Art. 28 Kernerweiterungszone 20

Art. 29 Dorfzone 20
Art. 30 Wohnzone 21
Art. 31 Gemischte Zone 22
Art. 32 Arbeitszone A 22
Art. 33 Arbeitszone B 22
Art. 34 Arbeitszone C 23
Art. 35 Bahnhofzone 23
Art. 36 Raststättenzone 23
Art. 37 Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe 24
Art. 38 Zone für Kleinbauten und Anbauten 24
Art. 39 Zone für Grünräume 25
Art. 40 Schrebergartenzone 25
B. Schutzzonen 25
Art. 41 Wildruhezone 25
Art. 42 Trockenstandortzone 26
C. Weitere Zonen 26
Art. 43 Zone für Sport- und Freizeitnutzungen 26
Art. 44 Wintersportzone 27
Art. 45 Campingzone 27
5. Gestaltungsplan (GGP) 28
A. Gestaltungsbereiche 28
Art. 46 Erweiterter Ortsbildschutzbereich 28
Art. 47 Gärten und Platzbereiche 28
Art. 48 Freihaltebereich 29
Art. 49 Genereller Gestaltungsplan Altdorf 29
Art. 50 Genereller Gestaltungsplan Neudorf 29
B. Gestaltungsobjekte 30
Art. 51 Wertvolle Bauten und Anlagen 30
Art. 52 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte 31
Art. 53 Baumbestand Schwimmbadareal 31
C. Gestaltungsanweisungen 31
Art. 54 Baulinien 31
6. Genereller Erschliessungsplan (GEP) 32
A. Erschliessungsanlagen 32
Art. 55 Allgemeines 32
Art. 56 Sammel- und Erschliessungsstrassen 32
Art. 57 Land- und Forstwirtschaftswege 33
Art. 58 Rad-, Fuss- und Wanderwege 33
Art. 59 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen 33
Art. 60 Sport- und Freizeitanlagen 33

C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan 34
Art. 61 Verkehrsanlagen 34
Art. 62 Öffentliche Leitungen 34
7. Folgeplanungen 35
Art. 63 Folgeplanung 35
Art. 64 Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise 35
IV Erschliessungsordnung 36
1. Allgemeines 36
Art. 65 Erschliessungsgesetzgebung 36
2. Projektierung und Bewilligung 36
Art. 66 Generelle Projekte und Bauprojekte 36
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung 37
A. Öffentliche Erschliessungsanlagen 37
Art. 67 Ausführung 37
Art. 68 Betrieb, Unterhalt und Erneuerung 37
B. Private Erschliessungsanlagen 37
Art. 69 Allgemeines 37
Art. 70 Übernahme durch die Gemeinde 38
4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrecht 38
Art. 71 Gemeinschaftsanlagen 38
Art. 72 Recht auf vorübergehende Nutzung privater Anlagen und Notankerrecht 39
Art. 73 Recht auf dauernde Mitbenützung privater Anlagen, Notwegrecht und -durchleitungsrecht 39
V Kommunale Bauvorschriften 40
1. Sicherheit und Gesundheit 40
Art. 74 Sicherheit und Gesundheit, Wohnhygiene 40
Art. 75 Vorkehrungen bei Bauarbeiten 40
2. Besondere Nutzungen 41
Art. 76 Einkaufsnutzungen 41
3. Gestaltung 41
Art. 77 Allgemeines 41
Art. 78 Dächer 42
Art. 79 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte 42
Art. 80 Balkone und andere vor- und rückspringende Gebäudeteile 43
Art. 81 Aussenräume, Nebenräume 43
Art. 82 Lagerplätze 43
Art. 83 Solaranlagen 44
Art. 84 Antennenanlagen von Anbietern von Fernmeldediensten 44
Art. 85 Andere technische Anlagen 45
Art. 86 Einfriedungen und Pflanzen 45
Art. 87 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern 46

Art. 88 Reklamen und Hinweistafeln 46
Art. 89 Aussenbeleuchtung 46
4. Verkehr 47
Art. 90 Zu- und Ausfahrten 47
Art. 91 Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge 47
Art. 92 Realerfüllung, Ersatzabgabe 48
5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum 48
Art. 93 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums 48
Art. 94 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke 48
VI Formelles Baurecht 49
Art. 95 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren 49
Art. 96 Baugesuch / Baugesuchsunterlagen 49
Art. 97 Revers 52
Art. 98 Verfahrenskosten 52
VII Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen 52
Art. 99 Vollzug 52
Art. 100 Rechtsmittel 53
Art. 101 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts 53
Art. 102 Übergangsbestimmungen 53

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

Art. 2 Baubehörde

1 Der Baubehörde obliegt der Vollzug des Baugesetzes und der darauf beruhenden Erlasse unter Berücksichtigung des übergeordneten Rechts, soweit nicht der Gemeinderat dafür zuständig ist.

2 Die Beschlüsse der Baubehörde werden durch den Präsidenten und dem Leiter des Bauamtes oder deren Stellvertreter unterzeichnet und mitgeteilt.

3 Soweit die Gemeindeverfassung anstelle der Baubehörde eine Baukommission vorschreibt, so stehen die in diesem Gesetz umschriebenen Kompetenzen anstelle der Baubehörde der Baukommission zu.

Art. 3 Gemeinderat

1 Der Gemeinderat ist Aufsichtsbehörde über die Baubehörde.

2 Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- der Vollzug der ihm zugewiesenen Aufgaben;
- der Erlass von Vollzugsbestimmungen;
- die Behandlung von Rekursen gegen Entscheide der Baubehörde;
- sämtliche raumplanerischen Aufgaben;
- der Erlass von provisorischen Schutzverfügungen.

Art. 4 Planungskommission

1 Der Gemeinderat kann eine Planungskommission von drei bis sieben Mitgliedern einsetzen und deren Aufgaben bestimmen. Ein Vertreter des Bauamtes gehört ihr von Amtes wegen an.

2 Der Präsident der Planungskommission wird vom Gemeinderat bestimmt. Im Übrigen konstituiert sich die Kommission selbst.

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. Das Bauamt bereitet die Geschäfte für die Baubehörde vor und unterstützt diese bei der Ausführung ihrer Aufgaben. Der Gemeinderat regelt die Aufgaben des Bauamtes in einem Pflichtenheft.

3 Der Leiter des Bauamtes nimmt von Amtes wegen und mit beratender Stimme an Sitzungen der Baubehörde teil.

Art. 6 Fach- und Gestaltungsberatung, Ortsbildkommission

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

2 Der Gemeinderat bestimmt einen oder mehrere ständige Gestaltungsberater. Dieser darf während seiner Mandatsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge in der Gemeinde annehmen oder ausführen.

3 Der Gemeinderat kann eine Ortsbildkommission einsetzen.

4 Die Baubehörde ist zum Beizug eines Gestaltungsberaters verpflichtet, wo dies gesetzlich vorgesehen ist. Alternativ zum Gestaltungsberater kann die Ortsbildkommission beigezogen werden.

II Richtplanung

Art. 7 Räumliche Strategien, kommunaler Richtplan

1 Der Gemeinderat beschliesst räumliche Strategien (Leitbilder, Strategien, Konzepte und dergleichen). Diese sind für kommunale Behörden richtungsweisend. Er kann gestützt darauf einen kommunalen Richtplan (Art. 20 KRG) erlassen.

2 Der Gemeinderat stellt für den Erlass von übergeordneten Strategien, Leitbildern und Richtplänen eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher. Das Mitwirkungsverfahren richtet sich nach Art. 13 KRVO.

3 Der Gemeinderat kann räumliche Strategien und den kommunalen Richtplan der Fachstelle für Raumentwicklung zur Stellungnahme unterbreiten.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 8 Zuständigkeit

1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan, Generellem Erschliessungsplan sowie von Regelungen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, ist die Urnengemeinde.

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

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

2. Baulandmobilisierung

Art. 9 Kommunale Vorschriften

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

2 Wird die Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19c ff. KRG nicht fristgerecht erfüllt, kann der Gemeinderat neben der im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen die folgenden Sanktionen anordnen:

a. Erhebung einer jährlichen Lenkungsabgabe. Diese bemisst sich im ersten Jahr nach Ablauf der Überbauungsfrist auf 1% des Verkehrswertes des eingezonten Landes gemäss amtlicher Bewertung und erhöht sich in jedem Folgejahr um weitere 1%, bis maximal 10%.

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

Art. 10 Grundstücksteilungen

1 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Art. 19c ff. KRG), der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 17) oder eine erfolgte Landumlegung oder Grenzbereinigung zu vereiteln oder zu erschweren.

2 Grundstücksteilungen innerhalb der Bauzone sind der Baubehörde zu melden. Nutzungsübertragungen sind gemäss Art. 16 von der Baubehörde zu bewilligen.

3. Mehrwertabgabe

Art. 11 Zusätzliche Abgabetatbestände

1 Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe, ausgenommen für solche in der Kernzone Altdorf und Neudorf:

a. Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen, höherwertigeren Bauzone durch Änderung der zulässigen Art der Nutzung (Umzonung);

b. Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in derselben Bauzonenart (Aufzonung), sofern sich die Nutzflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 20% erhöhen;

c. Festlegungen in Generellen Gestaltungsplänen oder Arealplänen, sofern sich die Nutzflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 20% erhöhen;

2 Bei einer Zuweisung eines Grundstücks zur Materialabbau-, Materialablagerungs- oder Deponiezone vereinbart die Gemeinde mit den Grundeigentümern eine angemessene Geld- oder Sachleistung.

3 Mehrwerte von weniger als CHF 20‘000.00 pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen.

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

Art. 12 Höhe der Abgabe

1 Die Höhe der Abgabe beträgt:

a. bei Einzonungen: 50% des Mehrwerts;

b. bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 25% des Mehrwerts;

c. bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 11 dieses Gesetzes: 20% des Mehrwerts;

d. bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 11 dieses Gesetzes, sofern an der Planungsmassnahme ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 10% des Mehrwerts.

2 Die Mehrwertabgabe im Zusammenhang mit den zusätzlichen Abgabetatbeständen gemäss Art. 11 kann nach erfolgter Veranlagung und nach vorgängiger Vereinbarung mittels Leistung von Realersatz in wertmässig gleichem Umfang getilgt werden. Die Gemeinde hat in diesem Fall die notwendigen Einzahlungen in den kommunalen Fonds sicherzustellen (Art. 19p KRG).

4. Zonenplan

A. Bauzonen

a) Regelbauweise

Art. 13 Grundsatz, Begriffe und Messweisen

1 Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.

2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen (A).

3 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.

4 Soweit in bestehenden Quartierplänen[1] konkrete Festlegungen betreffend Nutzungsmass, Gebäudeabmessungen und Abstände erfolgt sind, gelten die damals anwendbaren Begriffe und Messweisen. Vorbehalten bleibt die Revision dieser Pläne.

Art. 14 Besitzstand im Bereich der Bauzonen (Hofstattrecht)

1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.

a. Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den

[11] Massgeblicher Zeitpunkt ist das Inkrafttreten der Totalrevision des Baugesetzes.

Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird.

b. Dem Abbruchgesuch sind Aufnahmepläne des Bestandes beizulegen. Das Gebäudevolumen ist durch einen Geometer zu vermassen.

c. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung können gestattet werden, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

d. Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.

e. Der freiwillige Abbruch in den Kernzonen Neudorf und Altdorf sowie in der Kernerweiterungszone wird nur bewilligt, wenn ein bewilligungsfähiges Bauprojekt vorliegt. In der Dorfzone gelten die Voraussetzungen von Art. 29 BG.

2 Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Vorschriften über den vorbeugenden Brandschutz, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Art. 15 Zonenschema

1 Allgemein

Zone			Ausnützungs-ziffer (AZ)	Gesamt-höhe (h)[1]	Fassadenhöhe traufseitig (Fh)[1]	Grenzab-stand	An- und Klein-bauten	ES nach LSV[2]
Art.	Name	Abk.						
Art. 25	Kernzone Altdorf	KA	-	13.0 m	10.0 m	2.5 m	B	III
Art. 26	Kernzone Neudorf	KN	siehe Art. 50 und GGP				B	III
Art. 27	Kernzone Bahnhof	KB	gemäss Folgeplanung				B	III
Art. 28	Kernerweiterungszone	KE	-	13.0 m	10.0 m	2.5 m	B	III
Art. 29	Dorfzone	D	0.5[3]	10.0 m	7.0 m	4.0m	B	III
Art. 29	Dorfzone Stafel	D	0.5[3]	8.0 m	6.0 m	4.0m	B	III
Art. 30	Wohnzone 2	W2	0.55	10.0 m[5]	7.0 m	4.0 m	A	II
Art. 30	Wohnzone 2a	W2a	0.75	10.0 m[5]	7.0 m	4.0 m	A	II
Art. 30	Wohnzone 3	W3	0.75	13.0 m[5]	10.0 m	4.0 m	A	II
Art. 30	Wohnzone 4	W4	1.0	15.0 m	12.0 m	5.0 m	A	II
Art. 30	Wohnzone 5	W5	1.0	18.0 m	15.0 m	6.0 m	A	II
Art. 31	Gemischte Zone	G	0.9[4]	15.0 m	15.0 m	4.0 m	A	III
Art. 32	Arbeitszone A	AA	-	15.0 m	15.0 m	4.0 m	A	III
Art. 33	Arbeitszone B	AB	-	20.0 m	20.0 m	4.0 m	A	III
Art. 34	Arbeitszone C	AC	-	20.0 m	20.0 m	4.0 m	A	IV
Art. 35	Bahnhofzone	B	gemäss Folgeplanung					
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen							
Art. 36	Raststättenzone	R	gemäss Folgeplanung					III
Art. 37	Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Anla-gen		gemäss Folgeplanung					III

1) Bei Gebäuden in Hanglage erhöhen sich die maximal zulässigen Fassadenhöhen und die Gesamthöhe um den Zuschlag z (Art. 19).
2) Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV), Aufstufungen siehe Zonenplan.
3) Werden Arbeitsflächen geschaffen, so kann die Baubehörde einen Bonus von 0.15 AZ gewähren
4) Werden Arbeitsflächen geschaffen, so kann die Baubehörde einen Bonus von 0.2 AZ gewähren
5) Für Flachdachbauten entspricht die zulässige Gesamthöhe der zulässigen Fassadenhöhe zzgl. 0.3m (vgl. Art. 19 Abs. 3)

Art. 16 Ausnützungsziffer

1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnützungsziffer AZ. Sie darf unter Berücksichtigung nachfolgender Bestimmungen nicht überschritten werden.

2 Für gemeinschaftlich genutzte Nutzflächen in unterirdischen Bauten, in Unterniveaubauten und Untergeschossen, wie Autoeinstellhallen, Technik-, Werk-, Wellness- und Saunaräume, kann die Baubehörde einen Bonus von maximal 10% auf die AZ bewilligen.

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

4 Die Baubehörde lässt Nutzungsübertragungen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken.

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

Art. 17 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

1 Neue Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Diese Mindestausschöpfung gilt nicht für Sanierungen, Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen von bestehenden Bauten.

2 Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.

3 Wird die Mindestausschöpfung nicht erreicht, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.

Art. 18 Abgrabungen und Aufschüttungen an Fassaden

Die Baubehörde kann erschliessungstechnisch bedingte Abgrabungen oder Aufschüttungen entlang von Fassaden bewilligen, sofern eine sehr gute Gestaltung und Einordnung in die Umgebung vorliegen. Im Übrigen gilt Art. 87.

Art. 19 Gesamthöhe (IVHB 5.1) und Fassadenhöhe (IVHB 5.2)

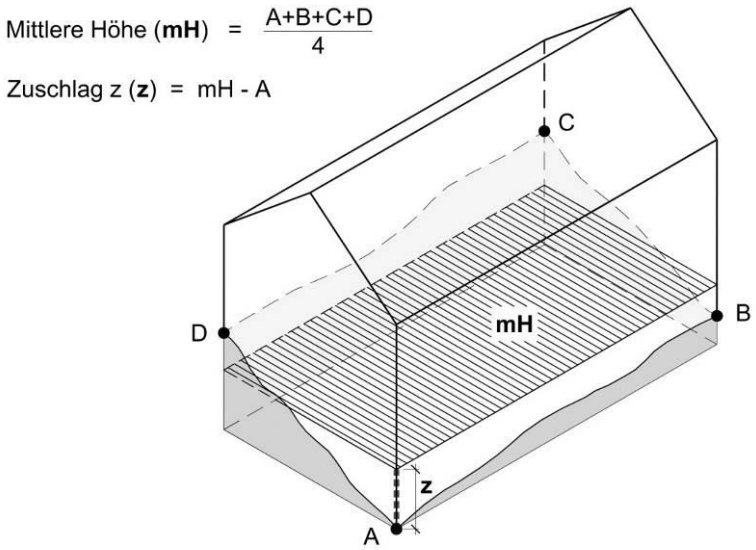
1 Die Gesamthöhe (IVHB 5.1) und die traufseitige Fassadenhöhe (IVHB 5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

2 Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden.

3 In den Wohnzonen W2, W2a und W3 ist bei der Realisierung von Flachdachbauten die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss Zonenschema nicht anwendbar. Die Fassadenhöhe zuzüglich 0.3 m gilt bei Flachdachbauten in diesen Zonen als zulässige Gesamthöhe. Attikageschosse sind in diesen Zonen nur innerhalb der jeweils zulässigen Gesamthöhe realisierbar.

4 Bei Gebäuden in Hanglage erhöhen sich die maximal zulässige Fassadenhöhen und die Gesamthöhe um den Zuschlag z. Kein solcher Zuschlag gilt bei traufständig zum Hang stehenden Bauten mit Schrägdächern für die bergseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe.

5 Der Zuschlag z entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m.ü.M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke entlang der Fassadenlinie. Der Zuschlag z beträgt maximal 1.5 Meter.



6 Bei seitlich gegliederten und/oder in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gesamthöhe und der Zuschlag z für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

7 In Generellen Gestaltungsplänen kann eine abweichende Ermittlung der maximal zulässigen Gebäude- und Fassadenhöhe festgelegt werden.

Art. 20 Gebäudelänge (IVHB 4)

1 In den Wohnzonen sowie in der gemischten Zone erhöhen sich bei Bauten mit einer Gebäudelänge von mehr als 30 m die Grenz- und Gebäudeabstände der entsprechenden Fassaden wie folgt:

a. bei 30 bis 50 m Gebäudelänge um 10% der Mehrlänge,

b. bei mehr als 50 m Gebäudelänge um 20% der Mehrlänge.

2 Der Mehrlängenzuschlag ist nicht einzuhalten, wenn die mittlere Hangneigung, über die Gebäudeachse gemessen, mindestens 25% beträgt (Terrassenhäuser).

3 Anbauten werden an die Gebäudelänge angerechnet.

Art. 21 Grenzabstand (IVHB 7)

1 Die Grenzabstände (IVHB 7.1) sind gemäss Zonenschema einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien[1], Unterschreitungen gemäss KRG[2] sowie abweichende Festlegungen in Quartier-, Areal- oder Generellen Gestaltungsplänen.

2 Offene oder nicht abgestützte, vorspringende Gebäudeteile (wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone oder ähnliches), welche gegen aussen keine Wand bilden, dürfen bis zu 1.0 m in den Grenzabstand hineinragen (Art. 75 Abs. 3 KRG). Andere vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4) müssen den Grenzabstand einhalten.

3 Unterirdische Bauten (IVHB 2.4) und unterirdische Teile von Bauten müssen keinen Grenzabstand einhalten.

4 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt, für An- und Kleinbauten (IVHB 2.2 und 2.3) sowie Unterniveaubauten (Art. 23, Ziff. 2) gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.[3]

5 Der Grenzabstand von Erdsonden für Wärmepumpen beträgt in allen Zonen 2.5 m. Die Erdsonden sind in ihrer vollen Dimension in den Leitungskataster aufzunehmen.

Art. 22 Strassenabstände

1 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Bauten und Anlagen ober- und unterirdisch einen minimalen Abstand von 3.0 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

2 Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 75 Abs. 3 KRG sinngemäss. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.

3 Der Mindestabstand von Einfriedungen zu solchen Strassen (inkl. allfälligem Trottoir) beträgt 0.3 Meter.

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[4] sowie abweichende Vorgaben in den Zonenvorschriften, im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Quartierplan respektive Arealplan.

---

[1] Art. 54 BG
[2] Art. 77 KRG
[3] Art. 75 und 76 KRG
[4] Art. 17, 45, 46 und 52 StrG sowie Art. 19-22 StrV

Art. 23 Masse gemäss IVHB

Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die nachfolgend definierten Masse. Werden die Masse überschritten, so fällt die Baute bzw. das Gebäudeteil nicht unter den entsprechenden Begriff und die definierten Sonderregelungen (bspw. bezüglich Grenzabstand) können nicht in Anspruch genommen werden.

1. Massgebendes Terrain (IVHB 1.1)

   Der Gemeinderat legt das massgebende Terrain im Rahmen einer Feststellungsverfügung fest, wenn der natürlich gewachsene Geländeverlauf nicht mehr festgestellt werden kann oder aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen von diesem abgewichen werden muss. Er kann dazu geologische Gutachten einholen.

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

– maximal zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1): 3.5 m
– maximal anrechenbare Gebäudefläche (IVHB 8.4): Typ A 40 m², Typ B 25 m2

3. Unterniveaubauten (IVHB 2.5) und Untergeschosse (IVHB 6.2)

– maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.6m
– Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain liegenden Flächen der Fassadenflucht einer UNB oder eines UG (graue Flächen gemäss Skizze zu 2.5), dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie dieser UNB respektive dieses UG.
– maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3 m

4. Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4)

– maximale Tiefe a: 1 m, siehe aber Art. 21 Abs. 2
– maximaler Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 2/5 je Stockwerk
– Die Masse gelten für die gesamte Länge der vorspringenden Gebäudeteile eines Fassadenabschnittes.

5. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (IVHB 3.5)

– maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
– maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/5
– Innenliegende Balkone und dergleichen gelten nicht als zurückspringende Gebäudeteile.

6. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten

– minimal notwendiger Versatz: um die Höhe der Brüstung
– Wird die Brüstung um weniger als seine Höhe zurückversetzt, so wird sie an die Fassadenhöhe angerechnet.

7. Attikageschoss (IVHB 6.4)

– Die Fassadenhöhe ist bei allen Fassaden einzuhalten. Wird das Attikageschoss um weniger als 3 m zurückversetzt (Versatz a), wird die Fassade des Attikageschosses an die Fassadenhöhe angerechnet.

b) Zonenvorschriften

Art. 24 Kernzonen Altdorf und Neudorf – Gemeinsame Bestimmungen

1 Die Kernzonen sind für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.

2 Die Kernzonen sind aufgrund ihrer Geschichte, Stellung, Form und Gliederung der Bauten sowie der bestehenden Freiräume von erheblicher ortsbaulicher Bedeutung (sog. Ortsbildschutzbereich).

3 In den Kernzonen stehen die Erhaltung und die Erneuerung der Bauten im Vordergrund. Eine bauliche Weiterentwicklung ist möglich, hat jedoch erhöhten architektonischen und ortsbaulichen Qualitätsanforderungen zu genügen. Die bestehende Siedlungsstruktur ist zu erhalten und unter Berücksichtigung von sanften Übergängen und Randabschlüssen äusserst sorgfältig zu ergänzen.

4 In Bezug auf Bedachung, Material, Form und Farbgebung sind die Bauten ortstypisch zu gestalten. Der Gemeinderat kann unter Mitwirkung des Gestaltungsberaters ein Gestaltungsreglement erlassen.

5 Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Gestaltung, Lage, Stellung und Gliederung gut in das bestehende Ortsbild einzufügen. Dabei gelten folgende besonderen Bestimmungen:

a. Für die im Generellen Gestaltungsplan als geschützte, ortsbildprägende und erhaltenswerte Bauten bezeichnete Bauten oder Baugruppen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 51 BG.

b. Die im Generellen Gestaltungsplan nicht besonders gekennzeichneten Bauten können abgebrochen, geändert oder wieder aufgebaut werden. Sie haben sich in ihrer Gestaltung an den bestehenden, geschützten und erhaltenswerten Bauten zu orientieren.

6 Bei der Gestaltung der Strassenräume sind die ortsbaulichen Qualitäten zu berücksichtigen. Der Gemeinderat kann Gestaltungskonzepte für einzelne Strassen oder Abschnitte erlassen.

7 Sollen bauliche Massnahmen an Bauten, Anlagen oder Freiräumen in den Kernzonen ausgeführt werden oder droht der Verfall von einzelnen prägenden Elementen, ordnet die Baubehörde im Einzelfall an, welche konkreten Schutzmassnahmen für die entsprechenden Bauten, Anlagen und Freiräume bzw. für Teile davon zu treffen sind. Falls nötig, zieht sie die zuständige kantonale Fachstelle oder Fachleute bei.

8 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde zu melden. Es besteht eine Gestaltungsberatungspflicht.

Art. 25 Kernzone Altdorf

1 Die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen.

2 Die geschlossenen Gebäudezeilen und die bestehenden Fassadenfluchten (IVHB 3.1) entlang von Strassen und Gassen sind zu erhalten.

3 Für Gebäude entlang von Strassen und Gassen, welche den Grenzabstand unterschreiten, gilt die Lage des gesamten Gebäudes als minimaler Grenzabstand.

Art. 26 Kernzone Neudorf

1 Die Plansiedlung Neudorf ist in ihrer Raum- und Erschliessungsstruktur, in ihrer historischen Substanz im Einzelobjekt und in den Baugruppen sowie in ihrer Gesamtwirkung zu erhalten. Neue Bauten haben einen muralen Charakter aufzuweisen.

2 Die Hauptfassaden entlang der Neudorfstrasse haben einen repräsentativen, zentrierten Charakter aufzuweisen und die Fassadenfluchten zu bewahren. Das Sockelgeschoss ist auszuzeichnen und der Dachrand (Traufe) hervorzuheben. Die anschliessenden Seitenfassaden sind der Hauptfassade anzugleichen.

3 Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in der Kernzone Neudorf richten sich nach den Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan und den zugehörigen baugesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien.

4 Die Zugänge der publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss sind nach Möglichkeit frontal an der Neudorfstrasse anzuordnen.

5 Die Zugänglichkeit der Nutzungen in den oberen Geschossen hat nach Möglichkeit über die Seitengassen zu erfolgen.

6 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Gassen zwischen den beiden Stallstrassen (obere und untere) und der Neudorfstrasse sowie die Trottoirs entlang der Neudorfstrasse sind öffentlich. Sie sind freizuhalten und dürfen nicht als Parkierungsflächen und dergleichen benützt werden.

7 Aussensitzflächen von Restaurants, die Anbringung von Werbetafeln, der Aussenverkauf von Waren, Beschattungsvorrichtungen und dergleichen entlang der Neudorfstrasse über Baulinien hinaus sind baubewilligungspflichtig und bedürfen der Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes. Der Durchgang für Fussgänger auf dem Trottoir muss jederzeit gewährleistet sein. Der gewöhnliche Unterhalt (Schneeräumung, Reinigung, kleine Ausbesserung von Schäden etc.) der gemäss der jeweiligen Baubewilligung beanspruchten Fläche ist Sache der jeweiligen Grundeigentümer. Sie tragen die damit zusammenhängenden Kosten.

Art. 27 Kernzone Bahnhof

8 Die Kernzone Bahnhof ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.

9 Es gilt eine Arealplanpflicht für die gesamte Kernzone Bahnhof. Der Arealplan richtet sich nach den Richtlinien gemäss Anhang 1.

Art. 28 Kernerweiterungszone

1 Die Kernerweiterungszone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.

2 Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude ergänzen und bereichern die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bausubstanz der angrenzenden Kernzone bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung.

3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde zu melden. Es besteht eine Gestaltungsberatungspflicht.

Art. 29 Dorfzone

1 Die Dorfzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.

2 Neue Zweitwohnungen sind in der Dorfzone der Fraktion Mutten nur gegen Entrichtung einer Lenkungsabgabe zulässig. Die Gemeinde regelt in einem Gesetz über die Lenkungsabgabe die Möglichkeiten und Voraussetzungen für die Errichtung von neuen Zweitwohnungen in der Dorfzone.

3 Das historische Ortsbild der Walsersiedlung und die charakteristischen Bauten und Gebäudeproportionen sind zu erhalten. Ein Abbruch und Wiederaufbau von bestehenden Bauten ist nur zulässig, wenn die bestehende Bausubstanz eine Sanierung nicht oder nur mit unverhältnismässig hohem Aufwand zulässt.

4 Aufstockungen oder Erweiterungen von bestehenden Bauten sind nur zulässig, wenn die neuen Gebäudeteile gut in die bestehende Substanz integriert werden. Die charakteristischen Gebäudeproportionen sind zu bewahren.

5 Gebäudedämmungen von bestehenden Gebäuden sind grundsätzlich im Gebäudeinneren anzubringen, ausser es sei notwendig, die historische Bausubstanz gegen innen erkennbar zu halten.

6 Neue Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung (Fassade, Dach etc.) gut in die bestehende Siedlung einzufügen und müssen als kompakte Baukörper ausgestaltet werden. Sie sind in der charakteristischen Holzbauweise auszuführen.

7 Bäume, Hecken, Zäune oder andere Grundstücksbegrenzungen und dekorative Elemente sind in der Dorfzone von Obermutten und Stafel nicht zulässig. Temporäre Weidezäune sind davon ausgenommen.

8 Die Errichtung von offenen Parkierungsanlagen und das Abstellen von Fahrzeugen ist in der Dorfzone Obermutten und Stafel nicht zulässig. Fahrzeuge dürfen nur auf den öffentlichen Parkplätzen abgestellt werden. In der Dorfzone Mutten sind Parkplätze auf das notwendige Mass zu reduzieren und in die bestehende Grünfläche oder in den Strassenbereich zu integrieren.

9 Der Gemeinderat erlässt ein Gestaltungsreglement, in welchem insbesondere die Bauweise, die Gestaltung der Haupt- und Anbauten, der vorspringenden Gebäudeteile, die Materialisierung, die Umgebungsgestaltung und die öffentlichen Räume näher definiert werden.

10 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde zu melden. Es besteht eine Gestaltungsberatungspflicht. Der Altbestand der Bauten ist im Baugesuch zu dokumentieren (mit Plänen, Fotografien, etc.).

Art. 30 Wohnzone

1 Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Kleingewerbliche Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.

2 Insbesondere entlang der Compognastrasse und angrenzend zu Arbeitszonen sind Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen so anzuordnen, dass sie wirkungsvoll gegen Lärm geschützt werden.[1]

3 Im Rahmen der Grundordnung oder von Folgeplanungen können Gebiete für Erstwohnungen bezeichnet werden (Einheimischengebiete). Die Baubehörde lässt die Erstwohnpflicht mit der Baubewilligung im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken. In diesen Gebieten dürfen nutzungsfreie Einliegerwohnungen (insbesondere für Zweitwohnungsnutzungen) errichtet werden, welche höchstens eine Fläche von 30% der effektiv realisierten Bruttogeschossfläche der Erstwohnung umfassen. Die Erstellung solcher nutzungsfreien Einliegerwohnungen in Einheimischengebieten unterliegt der Lenkungsabgabe. Für Bauten, welche vor Erlass der Erstwohnpflicht bereits bestanden haben, gilt der Bestandesschutz. Sie dürfen nur im Bestand erneuert werden. Eine Erweiterung der Hauptnutzflächen ist nur zulässig, wenn sie nach der Erweiterung als Erstwohnungen genutzt werden.

4 Bauten und Anlagen in der Wohnzone Mutten haben sich am typischen Charakter der Dorfzone zu orientieren und sind entsprechend zu gestalten. Ein für die Dorfzone erlassenes Gestaltungsreglement gilt für die Wohnzone sinngemäss. Es besteht eine Gestaltungsberatungspflicht.

[1] vgl. Art. 31 LSV

Art. 31 Gemischte Zone

1 Die gemischte Zone ist für kleingewerbliche Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnnutzungen sind zulässig, soweit die Wohnfläche 75% der auf dem Grundstück effektiv realisierten Hauptnutzfläche nicht überschreitet.

2 Als kleingewerbliche Produktions- und Dienstleistungsbetriebe gelten die Betriebsarten gemäss Arbeitszone A (Art. 32).

Art. 32 Arbeitszone A

1 Die Arbeitszone A ist für kleingewerbliche Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenem Wohnraum bestimmt. Betriebe mit publikumsorientierter Nutzung sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit mit diesen vergleichbar sind. Betriebe mit erheblichen Emissionen im Sinne der kantonalen Umweltschutzverordnung sind nicht zulässig. Vor dem 27. Oktober 2020 bereits bestehende Betriebe mit erheblichen Emissionen im Sinne der kantonalen Umweltschutzverordnung dürfen untergeordnet erweitert werden (Bestandesschutz).

2 Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

3 Die vor dem 2. Oktober 2007 bestehenden Betriebsgebäude dürfen für Wohnzwecke, bspw. als Lofts, umgenutzt und massvoll umgebaut werden. Erweiterungen von bestehenden Betriebsgebäuden sowie Neubauten zwecks Erstellung von Wohnungen für Betriebspersonal sind zulässig und dürfen 25% der auf dem Grundstück effektiv realisierten Hauptnutzfläche nicht überschreiten.

4 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnung in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

5 Für die Lagerung von Materialien und Gütern aller Art im Freien sind die Bestimmung der Arbeitszone B (Art. 33) sinngemäss anwendbar.

Art. 33 Arbeitszone B

1 Die Arbeitszone B ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

2 Betriebe mit erheblichen Emissionen im Sinne der kantonalen Umweltschutzverordnung oder welche der Bearbeitung von Massengütern (Kies, Sand, Steine, Asphalt, Öl und dgl.) und Schrott dienen, sind nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, sofern ein Betrieb in seinen Auswirkungen auf Raum und Umwelt als mässig störend gilt.

3 Bei Erstellung eines existenzsichernden Betriebes ist eine Wohnung für Betriebspersonal zulässig, ausser in den im Zonenplan bezeichneten Bereichen. Wohnnutzungen in bestehenden Gebäuden können gegen Revers bewilligt werden, wenn diese nachweislich zu günstigen Bedingungen saisonalem Betriebspersonal vorbehalten sind. Weitere Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

4 Die dauernde Lagerung von Materialien und Gütern aller Art im Freien ist nicht zulässig. Betriebsnotwendige Zwischenlager können bewilligt werden, sofern ein Bewirtschaftungskonzept vorliegt. Sie dürfen optisch nicht negativ in Erscheinung treten. Nicht zulässig ist das Zwischenlagern von umweltgefährdenden Stoffen, Abfällen, Recyclingbaustoffen, nicht betriebsfähigen und nicht in Verkehr gesetzten Fahrzeugen jeglicher Art oder dergleichen. Gemeinschaftlich genutzte Lagerflächen sind zulässig, sofern dadurch eine bessere Nutzung der Parzellen in der Arbeitszone erzielt werden kann.

Art. 34 Arbeitszone C

1 Die Arbeitszone C ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt.

2 Betriebe, welche im Freien Massengüter (Kies, Sand, Steine, Asphalt, Öl und dgl.) und Schrott bearbeiten sowie Kompostier- und Sondermüllverarbeitungsanlagen oder Betriebe mit ähnlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt sind nicht zulässig.

3 Es ist nur Wohnraum für Betriebspersonal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Art. 35 Bahnhofzone

In der Bahnhofzone sind Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen, zulässig. Für Eisenbahnanlagen gilt das Eisenbahngesetz (EBG).

Art. 36 Raststättenzone

1 Die Raststättenzone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die für den Betrieb von Nebenanlagen auf Autobahnen (Autobahnraststätten) erforderlich sind. Dazu gehören Tankstellen, Versorgungs-, Verpflegungs- und Beherbergungsbetriebe sowie die dazugehörigen Parkplätze.

2 Neue Bauten sowie wesentliche bauliche Veränderungen von bestehenden Bauten sind nur nach Durchführung eines Wettbewerbs oder Studienauftrages in Anlehnung an die SIA-Normen (SIA 142/243) zulässig. Der Gemeinderat ist in diesem Verfahren miteinzubeziehen.

3 In der Raststättenzone besteht eine Arealplanpflicht. Der Arealplan ergänzt die Zonenvorschrift mit Bestimmungen über die Anordnung, Abmessungen und Gestaltung der Bauten sowie über die Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft.

4 Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen sind von der Wettbewerbs- oder Studienauftragspflicht gemäss Abs. 2 und von der Arealplanpflicht gemäss Abs. 3 ausgenommen. Diese Anlagen brauchen eine positive Beurteilung des Gestaltungsberaters.

Art. 37 Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe

1 Die Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Einrichtungen sowie Personalwohnungen sind zulässig, sofern der Hotelbetrieb dadurch nicht gestört oder beeinträchtigt wird. Es sind überdies touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen zulässig. Für den Bau von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen wird keine Lenkungsabgabe erhoben.

2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels oder hotelähnliche Betriebe, wie Aparthotels und dergleichen.

3 Das historische Ortsbild der Walsersiedlung Obermutten darf nicht gestört oder beeinträchtigt werden. Neu- und Umbauten sowie Sanierungen und Erweiterungen sind möglich, haben jedoch erhöhten architektonischen und ortsbaulichen Qualitätsanforderungen zu genügen. Die bestehende Siedlungsstruktur ist zu erhalten und unter Berücksichtigung von sanften Übergängen und Randabschlüssen äusserst sorgfältig zu ergänzen.

4 Neue Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform, Materialisierung und Gestaltung (Fassade, Dach etc.) gut in die bestehende Siedlung einzufügen und müssen als kompakte Baukörper ausgestaltet werden. Sie sind in der charakteristischen Holzbauweise auszuführen.

5 In Bezug auf Bedachung, Material, Form und Farbgebung sind die Bauten ortstypisch zu gestalten. Dachform und Ausrichtung richten sich nach Art. 77 Abs. 3.

6 Abgrabungen sind nicht gestattet, Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu reduzieren.

7 Der Gemeinderat erlässt unter Mitwirkung des Gestaltungsberaters ein Gestaltungsreglement und kann einen Projektwettbewerb vorschreiben. Im Weiteren gelten die Gestaltungsanweisungen gemäss Art. 29 sowie das Gestaltungsreglement Mutten sinngemäss.

8 Alle Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung der Baubehörde zu melden. Es besteht die Pflicht zur Gestaltungsberatung.

Art. 38 Zone für Kleinbauten und Anbauten

1 Die Zone für Kleinbauten (IVHB 2.2) und Anbauten (IVHB 2.3) ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen wie Garagen, Parkierungsanlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (IVHB 2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig. Die Bauten dürfen die Masse für Klein- und Anbauten Typ B nicht überschreiten.

2 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

3 Es besteht eine Gestaltungsberatungspflicht für Neu- und Umbauten sowie Erweiterungsbauten.

Art. 39 Zone für Grünräume

1 Für die Zone für Grünräume gelten sinngemäss die Bestimmungen der Zone für Grünflächen im KRG[1].

2 In der Zone für Grünräume in der Fraktion Thusis sind Bauten und Anlagen der Gartengestaltung, wie Wege, Treppen, Brunnen, Gartenhäuschen und Pavillons zulässig, welche die Masse für Klein- und Anbauten Typ B nicht überschreiten.

3 Ebenfalls zulässig sind Zufahrten, untergeordnete versickerungsfähige Parkierungsflächen sowie unterirdische Bauten und Teile von Bauten.

4 Bauten und Anlagen gemäss Abs. 2 und 3 sind gut in den Bestand zu integrieren. Abs. 2 und 3 gelten vorbehältlich strengerer Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan.

5 In der Zone für Grünräume in der Fraktion Mutten sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Es gilt ein Parkierungsverbot in der Zone für Grünräume.

Art. 40 Schrebergartenzone

1 Die Schrebergartenzone umfasst das für Pflanzgärten geeignete und zu erhaltende Land.

2 Die Schrebergartenzone untersteht der Aufsicht des Gemeinderats. Dieser sorgt in Zusammenarbeit mit den Nutzern für eine geordnete Bepflanzung und Benützung der Gartenparzellen.

3 Pro Gartenparzelle kann die Baubehörde eine Kleinbaute von maximal 7.5 m² Grundfläche sowie 3.0 m Gesamthöhe bewilligen.

B. Schutzzonen

Art. 41 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 Gemeindevorstand 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.

---

[1] Art. 30 KRG

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. 42 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.

C. Weitere Zonen

Art. 43 Zone für Sport- und Freizeitnutzungen

1 Die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen umfasst jene Gebiete, die für die sportliche Betätigung und die Erholung bestimmt sind wie Übungsanlagen für den Bikesport, Vitaparcours, Finnenbahn, Themenpfade und dergleichen.

2 Bauten und Anlagen, die sportlichen Zwecken oder der Erholung dienen, wie Rast- und Picknickplätze, Elemente zur Ausgestaltung der Übungsanlagen, Infrastrukturen für Vitaparcours und Finnenbahn, Signalisationen und dergleichen dürfen erstellt werden.

3 Im Eingangs- und Übungsbereich dürfen Bauten und Anlagen wie Sitzgelegenheiten, Materialdepots, Unterstände, Informationstafeln, mobile sanitäre Einrichtungen und dergleichen erstellt sowie mobile Übungsanlagen, Hindernisse und dergleichen aufgestellt werden. Der Untergrund darf ausgeebnet werden, muss sickerfähig sein und darf nicht versiegelt werden. Der Eingangs- und Übungsbereich ist im Generellen Gestaltungsplan festzulegen.

4 Bauten und Anlagen sind soweit möglich naturnah zu gestalten, in Holz zu kleiden und in die Landschaft zu integrieren. Es sind vorwiegend lokale Naturbaustoffe zu verwenden.

Art. 44 Wintersportzone

1 Für die Wintersportzone gelten grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen im KRG[1].

2 Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersports erforderliche Gelände, soweit die allgemeinen Interessen des Wintersportes es als wünschbar erscheinen lassen.

3 Es gelten folgende Bestimmungen:

a. allen steht zur Ausübung des Wintersportes der freie Zutritt offen,

b. bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie die Pisten und das Skiübungsgelände nicht beeinträchtigen,

c. Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden. Bestehende Einfriedungen können vom Skilifthalter auf seine Kosten in der Zeit vom 1. November bis 31. Mai beseitigt werden. Sie sind nach Ablauf dieser Frist wiederherzurichten.

d. Die Ausübung des Wintersports und das Befahren mit Pistenfahrzeugen und dergleichen sind durch die Grundeigentümer entschädigungslos zu dulden.

4 Wo sich Naturschutzzone/Trockenstandortszone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen.

Art. 45 Campingzone

1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige feste Bauten und Anlagen zulässig.

2 Bauten für sanitäre Anlagen, Verkaufslokale, Empfang und Restaurant dürfen nur im Gebiet für Hochbauten gemäss Generellem Gestaltungsplan erstellt werden. Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung, Höhe (max. 2 Geschosse) und Gestaltung der Bauten.

3 In der Campingzone dürfen Parkplatzanlagen erstellt werden, die auch den Nutzern von angrenzenden Ruhe-, Sport- und Freizeitzonen dienen.

4 Ausserhalb des Gebietes für Hochbauten dürfen nur mobile und demontierbare Campingeinrichtungen (bspw. Schlafhütten, Mobile-Homes und ähnliches) gemäss dem Reglement über die Benutzung erstellt werden.

5 Der Betrieb des Campingplatzes bedarf eine Betriebsbewilligung des Gemeinderates. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze hat der Bewilligungsempfänger ein Reglement über die Benutzung aufzustellen, welches der Genehmigung des Gemeinderats bedarf.

---

[1] Art. 39 KRG

6 Im Gebiet für Wohnwagen / Wohnmobile gemäss Generellem Gestaltungsplan sorgt der Campingbetreiber dafür, dass mindestens 20% der Standfläche für Kurzzeitcampierer zur Verfügung steht.

7 Befristete Zeltlager und einzelne Stellplätze, die keine baulichen Massnahmen erfordern, können vom Gemeinderat ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

5. Gestaltungsplan (GGP)

A. Gestaltungsbereiche

Art. 46 Erweiterter Ortsbildschutzbereich

1 Als erweiterter Ortsbildschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebiete mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die in Ergänzung zu den Kernzonen von grosser ortsbaulicher Bedeutung sind. Eine bauliche Weiterentwicklung ist möglich, hat jedoch architektonischen und ortsbaulichen Qualitätsanforderungen zu genügen, welche unter Beizug der Gestaltungsberatung geprüft werden.

2 Im erweiterten Ortsbildschutzbereich ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und sorgfältig zu ergänzen.

3 Alle Bauvorhaben im erweiterten Ortsbildschutzbereich sind vor Ausarbeitung des Bauprojektes bei der Gemeinde schriftlich anzumelden.

Art. 47 Gärten und Platzbereiche

1 In den im Generellen Gestaltungsplan ausgeschiedenen wertvollen Gärten und Baumgärten sind neue Hochbauten und oberirdische Parkierungsanlagen grundsätzlich nicht zulässig. Zulässig sind Kleinbauten (Typ B), welche der Bewirtschaftung dienen. Unterirdische Parkierungsanlagen sind nur zulässig, wenn die Gartenanlage in ihrer Hauptsache erhalten wird. Bei Bauvorhaben ist die Gestaltungsberatung beizuziehen.

2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Brunnen(-plätze) sind zu erhalten und deren Umgebung zu schützen.

3 Für die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Platzbereiche ist die bestehende Platzsituation zu erhalten und nach Möglichkeit aufzuwerten. Bauvorhaben an umliegenden Bauten dürfen die Platzsituation nicht beeinträchtigen.

Art. 48 Freihaltebereich

1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.

2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.

Art. 49 Genereller Gestaltungsplan Altdorf

Die Baulinien im Altdorf bestimmen die Lage und maximale Ausdehnung der Gebäude. Bei bestehender, geschlossener Bauweise, gelten innerhalb der Baulinien keine Grenz- und Gebäudeabstände. Entlang der Strassen sind die Fassaden auf die Baulinien zu stellen.

Art. 50 Genereller Gestaltungsplan Neudorf

1 Die Baulinien Neudorf bestimmen die Lage und maximale Ausdehnung der Gebäude. Bei bestehender, geschlossener Bauweise, gelten innerhalb der Baulinien keine Grenz- und Gebäudeabstände. Entlang der Neudorfstrasse sowie der oberen und unteren Stallstrasse sind die Fassaden auf die Baulinien zu stellen.

2 Die bestehende Anzahl der Geschosse (Anzahl der Voll- und Dachgeschosse) ist beizubehalten. Bauten, welche über kein Dachgeschoss verfügen, dürfen um ein solches aufgestockt werden. Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet im Übrigen Lagen, wo von der bestehenden Geschossigkeit abgewichen werden kann, wobei jeweils die realisierbaren Vollgeschosse gekennzeichnet werden. Für die Bemessung der Geschossigkeit sind folgende Bezugspunkte massgebend, sofern im Generellen Gestaltungsplan nichts anderes vorgegeben wird:

a. Bei den Gebäuden westlich der Neudorfstrasse die obere Stallstrasse;

b. Bei den Gebäuden östlich der Neudorfstrasse die untere Stallstrasse;

3 Um eine zeitgemässe Bauweise mit ausreichenden Raumhöhen zu gewährleisten, darf (ausser bei geschützten Bauten) die Fassaden- und Gesamthöhe bei gleichbleibender Anzahl Geschosse erhöht werden.

a. Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Raumhöhe (Innenraum im Licht) von 4.0 m, sofern das Geschoss zu mehr als 50 % gewerblich genutzt wird. Im Übrigen gilt eine maximale Raumhöhe (Innenraum im Licht) von 2.7 m.

b. Für die übrigen Vollgeschosse gilt eine maximale Raumhöhe (Innenraum im Licht) von 2.7 m.

c. Für das Dachgeschoss gilt eine maximale Kniestockhöhe von 0.8 m und eine maximale Geschosshöhe von 3.5 m (Differenz Gesamthöhe – Bodenoberkante Dachgeschoss).

4 Innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Hofbereiche ist ein zusammenhängender, freiliegender und sorgfältig gestalteter Hofbereich zu gewährleisten. Der Umfang und die genaue Abgrenzung kann von der bezeichneten Fläche abweichen: Der Hofbereich darf jedoch bei nachvollziehbarer Begründung um höchstens 10 % verkleinert werden. Er ist gut in die umliegende Baustruktur einzufügen und darf durch die umliegenden Bauten nicht beeinträchtigt werden. Balkone dürfen maximal 1.5 m in den Hofbereich hineinragen.

B. Gestaltungsobjekte

Art. 51 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 ortsbildprägende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Bauliche Veränderungen sind möglich, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben. Sie dürfen nicht abgebrochen werden.

3 Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die aufgrund ihrer Stellung und Gestaltung wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Ein Abbruch und Neubau ist zulässig, sofern die bestehende Baustruktur keine zweckmässige und zeitgemässe Nutzung zulässt. Lage und Gestaltung der Bauten sind beizubehalten oder wiederherzustellen, wobei untergeordnete Abweichungen und Vergrösserungen bei guter ortsbaulicher Qualität möglich sind. Das Neubauprojekt muss mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweisen wie das abzubrechende Objekt.

4 Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind

a. Bauvorhaben gemäss Absatz 1 und 2 durch die Denkmalpflege sowie

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

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

5 Für wertvolle Bauten und Anlagen, die einem Schutzstatus nach diesem Artikel unterstehen und eine geschlossene Bauweise aufweisen oder die geltenden Grenzabstände unterschreiten, gilt die bestehende Lage der Gebäude als minimaler Grenzabstand.

Art. 52 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

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

2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Brücken, traditionelle Hochstammobstanlagen, Baumdenkmäler, markante Einzelbäume, Trockensteinmauern und Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten. Sie gelten als geschützte Objekte, die und deren Umgebung weder zerstört noch beeinträchtigt werden dürfen.

3 Bei Bauvorhaben trifft die Baubehörde notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 53 Baumbestand Schwimmbadareal

1 Der Baumbestand auf dem Schwimmbadareal ist in seiner Gesamtfläche und in der Artenzusammensetzung so zu erhalten, dass der Charakter des Waldschwimmbades nicht verändert wird. Die Gemeinde erstellt und führt einen Inventarplan zum Baumbestand (Verteilung und Artenzusammensetzung).

2 Das Fällen von einzelnen Bäumen oder von Baumgruppen gemäss Inventarplan im Generellen Gestaltungsplan ist zulässig. Sie müssen gleichzeitig auf dem Schwimmbadareal ersetzt werden. Art der zu ersetzenden Bäume und Standorte der Ersatzvornahme sind auf dem Inventarplan zu dokumentieren. Die Baubehörde hat in Absprache mit dem Forstdienst vor dem Fällen der Bäume und vor der Pflanzung von Ersatzbäumen ihre schriftliche Einwilligung zu geben

C. Gestaltungsanweisungen

Art. 54 Baulinien

1 Für Baulinien gelten die Bestimmungen gemäss KRG[2].

2 Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht über die Baulinien hinausragen. Ausnahmen gelten insbesondere für:

a. Dachvorsprünge dürfen maximal 30 cm über die Baulinien hinausragen;

b. Für vorspringende Gebäudeteile, welche an die Zone für Grünräume oder die Schrebergartenzone angrenzen, gilt Art. 55 Abs. 3 KRG.

[1] Art. 44 KRG
[2] Art. 55 KRG

c. Vorspringende Gebäudeteile in der Kernzone Neudorf dürfen maximal 1.2 m über die Baulinien an der Neudorfstrasse hinausragen, sofern sie sich in den oberen Geschossen befinden und nicht abgestützt sind.

3 Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen. Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, die vom Kanton genehmigt wurden (Art. 17 Abs. 2 StrG).

6. Genereller Erschliessungsplan (GEP)

A. Erschliessungsanlagen

Art. 55 Allgemeines

1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege (Art. 58) 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 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt der Gemeinderat für den Land- oder Rechtserwerb.

3 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.

4 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen, kantonalen Behörde (Art. 52 StrG).

Art. 56 Sammel- und Erschliessungsstrassen

1 Die Sammelstrassen bilden die Anlagen der Grund- und Groberschliessung. Erschliessungsstrassen bilden die Anlagen der Feinerschliessung. Sammel- 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. 57 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, der örtlichen Verkehrsregelung und den Reglementen der Gemeinde.

Art. 58 Rad-, Fuss- und Wanderwege

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

2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.

3 Der Gemeinderat sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Der Gemeinderat kann Nutzungsbeschränkungen erlassen.

Art. 59 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 Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.

2 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. 60 Sport- und Freizeitanlagen

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

2 Im Generellen Erschliessungsplan als konzessionspflichtig bezeichnete Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte bedürfen zur Realisierung einer Konzession und Plangenehmigung von Bund oder Kanton.

C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan

Art. 61 Verkehrsanlagen

Soweit die Gemeinde über entsprechende Nutzungsrechte (Eigentum, Dienstbarkeiten) verfügt, sind die im Generellen Erschliessungsplan eingezeichneten Verkehrsanlagen samt den dazugehörigen Ausstattungen öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.[1]

Art. 62 Öffentliche Leitungen

1 Mit Festlegung im Generellen Erschliessungsplan gelten die für die öffentlichen Leitungen benötigten Durchleitungsrechte als erteilt und die Grundeigentümer haben die entsprechenden Leitungen zu dulden. Bei bestehenden Leitungen ist die Lage der Leitung für den Bestand des Durchleitungsrechts massgeblich. Bei noch nicht realisierten Leitungen wird die exakte Leitungsführung im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

2 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 des Werkeigentümers,

- wenn die Lebensdauer der betreffenden Leitung im Wesentlichen abgelaufen ist, oder
- wenn das Belassen der Leitung für den Grundeigentümer mit erheblichen Nachteilen verbunden wäre.

3 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 einer Verfügung des Gemeinderates festgelegt. Dieses Verfahren kann mit dem Baubewilligungsverfahren koordiniert werden. In diesem Fall hat die Baubewilligung zusammen mit der Verfügung des Gemeinderates eröffnet zu werden, wobei beide Verfügungen direkt beim Verwaltungsgericht anfechtbar sind.

4 Allfällige Entschädigungsforderungen werden im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

[1] Betreffend Enteignung im Rahmen der Grundordnung vgl. Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG.

7. Folgeplanungen

Art. 63 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 (Areal- oder Quartierplanpflicht) ist für die Grundeigentümer 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.

Art. 64 Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise

Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen 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 Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.

c. Die Nutzung darf innerhalb des Beizugsgebiets nach architektonischen oder ortsbaulichen Kriterien frei verteilt, eingeschränkt oder erweitert werden.

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

e. 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. 65 Erschliessungsgesetzgebung

1 Die Erschliessungsgesetzgebung (Wasserversorgungs-, Abwasserentsorgungs- und Abfallbewirtschaftungsgesetz) 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. 66 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. 67 Ausführung

1 Die Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans ausgeführt.

2 Anlagen der Feinerschliessung im Eigentum der Gemeinde werden durch die Gemeinde erstellt. Die Gemeinde kann Private auf Antrag ermächtigen, die Erschliessung nach den Vorgaben der Erschliessungspläne der Gemeinde zu erstellen.

3 Die Finanzierung richtet sich nach Art. 62 ff KRG.

Art. 68 Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

1 Der Gemeinderat sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen. Die Finanzierung richtet sich nach Art. 62 ff KRG.

2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung und Schneeräumung der von ihr unterhaltenen Anlagen. Die Kosten der Reinigung und der Schneeräumung können den Anstössern entsprechend der Interessenz in Rechnung gestellt werden.

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

B. Private Erschliessungsanlagen

Art. 69 Allgemeines

1 Ausführung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen sind Sache der Grundeigentümer.

2 Die Gemeinde kann private Erschliessungsanlagen erstellen, wenn diese mehreren Grundstücken dienen und ein Antrag eines Grundeigentümers vorliegt. Der Gemeinderat führt in diesem Falle ein Beitragsverfahren durch.[1]

3 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft der Gemeinderat die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet er die Ersatzvornahme auf Kosten der Anstösser an.

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

Art. 70 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-/Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen oder ein Antrag vorliegt. Die Kosten werden vom Gemeinderat nach den in der Raumplanungsgesetzgebung festgelegten Grundsätzen des Beitragsverfahrens[2] auf die Grundeigentümer aufgeteilt. Der Gemeinderat kann ein Kostenreglement erlassen.

2 Die Gemeinde kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu Eigentum übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Die Gemeinde kann private Erschliessungsanlagen unentgeltlich auch übernehmen, wenn sie die Erstellung und Erneuerung der Erschliessungsanlagen gemäss Art 69 Abs. 2 und Art. 70 Abs. 1 übernommen hat. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine solche Übernahme.

4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrecht

Art. 71 Gemeinschaftsanlagen

Der Gemeinderat kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Der Gemeinderat legt in solchen Fällen die Entschädigungen sowie den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück nach den in der Raumplanungsgesetzgebung festgelegten Grundsätzen des Beitragsverfahrens[3] fest, und regelt, wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

---

[1] Art. 62 ff. KRG
[2] Art. 62 ff. KRG
[3] Art. 62 ff. KRG

Art. 72 Recht auf vorübergehende Nutzung privater Anlagen und Notankerrecht

1 Bei Bauvorhaben in der Bauzone ist die Bauherrschaft berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.

2 Der Gemeinderat 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.

3 Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers der Gemeinderat innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.

4 Die Ausübung des Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzulässigerweise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.

5 Der Gemeinderat regelt die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen durch Dritte, für die Einräumung von Notrechten und temporären Nutzungen. Allfällige Schadenersatzansprüche sind auf dem Zivilweg geltend zu machen.

Art. 73 Recht auf dauernde Mitbenützung privater Anlagen, Notwegrecht und -durchleitungsrecht

1 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen inkl. Realisierung der entsprechenden Anschlussleitung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten.

2 Die Eigentümer bestehender privater Verkehrsanlagen können vom Gemeinderat 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.

3 Der Gemeinderat 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.

4 Der Gemeinderat lässt das verfügte öffentlich-rechtliche Notwegrecht nach Rechtskraft auf allen beteiligten Parzellen im Grundbuch anmerken.

5 Für private Durchleitungsrechte gilt Abs. 3 und 4 sinngemäss.

6 Der Gemeinderat regelt die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen durch Dritte und für die Einräumung von Notrechten sowie wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat.

V Kommunale Bauvorschriften

1. Sicherheit und Gesundheit

Art. 74 Sicherheit und Gesundheit, Wohnhygiene

1 Räume mit Hauptnutzflächen (SIA 416) müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

2 Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ist eine lichte Höhe (IVHB 5.4) von wenigstens 2.30 m, in Räumen mit Dachschrägen von durchschnittlich wenigstens 2.00 m einzuhalten.

Art. 75 Vorkehrungen bei Bauarbeiten

1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen. Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenige Immissionen entstehen. In besonderen Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.

2 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 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.

3 Für den Wasserbezug ist das Gesetz über die Wasserversorgung zu beachten.

2. Besondere Nutzungen

Art. 76 Einkaufsnutzungen

1 Einkaufseinrichtungen sind grundsätzlich in der Kernzone Neudorf zu realisieren. Einkaufseinrichtungen ausserhalb der Kernzone Neudorf können bewilligt werden, wenn dadurch die Attraktivität des Ortskerns nicht vermindert wird, keine neuen Siedlungskerne geschaffen und bestehende oder geplante Erschliessungsanlagen nicht über den Gemeingebrauch hinaus beansprucht werden.

2 Grössere Einkaufseinrichtungen wie Einkaufszentren und Fachmärkte, die flächenintensiv sind und erheblichen Individualverkehr auslösen, bedürfen überdies für die Ansiedlung ausserhalb der Kernzone Neudorf einer Standortfestlegung im Regionalen Richtplan (Standortprofil). Sie sind neben der Kernzone Neudorf nur in der gemischten Zone und in der Arbeitszone B zulässig und haben sich in das Siedlungsgefüge und Verkehrsregime einzufügen.

3 Die Baubehörde kann die Bewilligung von grösseren Einkaufseinrichtungen von der Durchführung eines Quartier- oder Arealplanverfahrens abhängig machen.

3. Gestaltung

Art. 77 Allgemeines

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

2 Die Kerngebiete der Gemeinde sind geprägt von einer historisch wertvollen Umgebung und Bausubstanz. Bauten und Anlagen im gesamten Siedlungsgebiet haben erhöhten Qualitätsanforderungen zu genügen, sodass das Ortsbild aufgewertet werden kann und eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat kann Gestaltungsreglemente für einzelne Gebiete oder Objekte erlassen.

3 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und zu erhaltender Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.

4 Im Falle der Vernachlässigung der Unterhaltspflicht gilt Art. 73 Abs. 3 KRG.

---

[1] Art. 73 und 74 KRG

Art. 78 Dächer

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

2 Es gelten folgende Bestimmungen für die Kern- und die Kernerweiterungszonen:

a. In den Kernzonen Altdorf und Neudorf und in der Kernerweiterungszone sind grundsätzlich nur symmetrische Sattel-, Mansarden- oder Walmdächer zulässig. Flachdächer dürfen nicht im Bestand saniert werden, sondern sind durch Sattel-, Mansarden- oder Walmdächer zu ersetzen. Ausnahmen für bestehende Gebäude können bewilligt werden, wenn aus technischen oder gestalterischen Gründen keine Sattel-, Mansarden- oder Walmdächer möglich sind und eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

b. Für Bauten in der ersten Bautiefe an der Neudorfstrasse sind nur Walmdächer zulässig. Diese sind traufständig zur Neudorfstrasse zu erstellen.

3 Es gelten folgende Bestimmungen für die Dorfzone:

a. In der Dorfzone sind ausschliesslich Satteldächer mit Vordach zwischen 0.25-0.60 m zulässig. Der First ist in der Regel talseitig auszurichten.

b. Es sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

i. Für die Dorfzone 20°-30°

ii. Für die Dofzone Stafel 20°-25°

c. Anbauten können mit Pultdächern ausgestaltet werden, sofern diese direkt an das Hauptgebäude anschliessen.

d. Als Dacheindeckung dürfen für Hauptbauten nur Tonziegel oder Holzschindeln verwendet werden. Die Dacheindeckung von An- und Kleinbauten ist in dunkelroten oder braunen Materialien zu halten.

Art. 79 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte

1 Oberlichter und - innerhalb der zulässigen Masse - Dachfenster sowie Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erlaubt, sofern eine gute Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist.

2 In den Kernzonen Altdorf und Neudorf und in der Kernerweiterungszone, in der Dorfzone sowie bei geschützten, ortsbildprägenden und erhaltenswerten sind durchgehende Traufen und ruhige und geschlossenen Dachflächen vorzusehen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter werden nur bewilligt, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt. Dachaufbauten, –einschnitte und Dachfenster sind in der Dorfzone nicht zulässig.

3 Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gelten folgende Masse:

– maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 0.5 m unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (vertikal gemessen)

– um mindestens 0.5 m von der Fassade zurückversetzt (horizontal gemessen)
– pro Fassadenabschnitt in der Summe maximal 2/5 der Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts

4 Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf das Nötigste zu reduzieren, soweit wie möglich in das Gebäude zu integrieren und dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nicht um mehr als 0.5 m überschreiten. Nachweislich unumgängliche, technisch bedingte Mehrhöhen bleiben vorbehalten.

Art. 80 Balkone und andere vor- und rückspringende Gebäudeteile

1 Vor- und rückspringende Gebäudeteile müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Proportionen, Materialien).

2 In der Dorfzone richtet sich die Gestaltung von Balkonen und Lauben nach dem Gestaltungsreglement, welches durch den Gemeinderat zu erlassen ist. Andere vor- und rückspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig.

Art. 81 Aussenräume, Nebenräume

1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser mit fünf oder mehr Wohnungen erstellt oder wesentlich erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze, Gartensitzplätze oder ähnlich nutzbare Freiräume von ausreichender Grösse (in der Regel 15 % der gesamten Hauptnutzfläche; SIA 416) zu erstellen.

2 Ausserhalb der Wohnungen sind im Umfang von mindestens 10 % der Hauptnutzflächen (SIA 416) Nebennutzflächen wie Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume bereitzustellen.

Art. 82 Lagerplätze

1 Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in den Arbeitszonen gemäss den dortigen Bestimmungen erstellt werden. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

2 Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen und dessen Zufahrten, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten, übermässige Emissionen verursachen oder die gesetzlichen Bestimmungen in anderer Weise nicht oder nicht mehr erfüllen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.

3 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

Art. 83 Solaranlagen

1 Für das Erstellen von Solaranlagen auf Dächern gilt vorbehältlich der nachstehenden Bestimmungen das übergeordnete Recht[1].

2 Solaranlagen in den Kernzonen, der Dorfzone sowie bei wertvollen Bauten gemäss Art. 51 unterliegen in jedem Fall dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren und dürfen nur erstellt werden, sofern und soweit sie diese nicht wesentlich beeinträchtigen.

3 Solaranlagen auf Dächern, welche gemäss der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes als genügend angepasst gelten[2], sowie Solaranlagen ausserhalb von Dächern haben den allgemeinen Gestaltungsvorschriften des kantonalen Raumplanungsrechts zu genügen. Solaranlagen auf Flachdächern dürfen das Flachdach nur bis maximal 0.7 m überragen und müssen um mindestens 0.5 m zur Fassade zurückversetzt werden.

4 In den Kernzonen Altdorf und Neudorf und der Dorfzone dürfen Solaranlagen nur auf dem Dach errichtet werden. Bei Neubauten sowie Sanierungen der Dachkonstruktion sind sie in die Dachfläche zu integrieren. Es sind Anlagensysteme zu verwenden, die optisch nicht störend in Erscheinung treten.

Art. 84 Antennenanlagen von Anbietern von Fernmeldediensten

1 Antennenanlagen von Anbietern von Fernmeldediensten für Mobilfunk, Radio, Fernsehen etc. sind sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen auf das Notwendigste zu beschränken und in Standort und Ausstattung zu optimieren.

2 Visuell als solche wahrnehmbare Antennen sind in erster Priorität in den Arbeitszonen, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, der Raststättenzone und der Bahnhofzone zu erstellen. Sie sind in der Dorfzone untersagt.

3 Visuell als solche wahrnehmbare Antennen sind in zweier Priorität in den übrigen Bauzonen zulässig.

4 Für die Erstellung von Mobilfunk-Antennenanlagen gilt neben den anwendbaren baurechtlichen Bestimmungen das Dialogmodell. Der Gemeinderat schliesst eine Vereinbarung über das Dialogmodell mit den betroffenen Mobilfunkanbietern ab.

5 Antennen sind grundsätzlich unauffällig zu gestalten und haben dem Stand der Technik zu entsprechen.

6 Sofern die bewilligten Antennenanlagen, etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechtlicher oder technischer Erkenntnisse beziehungsweise Rahmenbedingungen nicht mehr nutzbar sind und auch ihre Wiederverwendung zu einem anderen Zweck nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten des Baugesuchstellers oder des Betreibers unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu beseitigen. Die Baubehörde kann eine Frist zur Beseitigung setzen.

---

[1] Art. 18a RPG, Art. 32a ff. RPV; betreffend Anzeigepflicht vgl. Art. 40b KRVO
[2] Art. 32a RPV

7 Die Vorschriften des Baugesetzes über den Schutz von Einzelbauten sowie die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans bleiben vorbehalten.

Art. 85 Andere technische Anlagen

1 Die Standorte von anderen technischen Anlagen wie private Sende- und Empfangsanlagen und ähnliches sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und kaum in Erscheinung treten.

2 Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Reglements Standorte bezeichnen, an welchen private Energieerzeugungsanlagen, welche negativ in Erscheinung treten können (z.B. Mini-Windkraftanlagen und ähnliches), grundsätzlich zulässig sein können und Ausführungsbestimmungen erlassen. Die Baubehörde regelt die Details im Rahmen der Baubewilligung.

3 Lärmverursachende technische Anlagen wie Wärmepumpen, Lüftungen und dergleichen sind so zu platzieren oder zu optimieren, dass sie optisch nicht störend in Erscheinung treten und die nachbarlichen Interessen nicht unnötig beeinträchtigen.

4 Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Kernzonen die Erstellung von Gemeinschaftsanlagen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

5 In den Kernzonen, der Dorfzone sowie bei wertvollen Bauten (Art. 51) sind sichtbare technische Anlagen in der Regel nicht zulässig.

6 Technische Anlagen können ganz untersagt werden, sofern durch andere zumutbare technische Einrichtungen gleichwertige Ergebnisse erzielt werden können.

Art. 86 Einfriedungen und Pflanzen

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

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

3 In den Kernzonen Altdorf und Neudorf sind temporäre und permanente Einfriedungen grundsätzlich nur gestattet, wenn sie zum Schutz von Personen oder des Grundeigentums gegen Gefahren unerlässlich sind.

4 In der Dorfzone und Zone für Grünräume in Obermutten und Stafel sind Einfriedungen nicht zulässig.

[1] gemäss Freisetzungsverordnung (FrSV), Anhang 2

5 Beeinträchtigen Pflanzen oder Einfriedungen die öffentliche Sicherheit, die Verkehrssicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann der Gemeinderat deren Beseitigung auf Kosten der Grundeigentümer anordnen.

6 Für Pflanzen und Einfriedungen an Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung (Art. 21 f. StrV).

Art. 87 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern

1 Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist soweit möglich und zweckmässig beizubehalten. Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf ein Minimum zu beschränken, haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen und sind dem Gelände anzupassen (namentlich bezüglich Material, Gliederung und Abstufung, Bepflanzung). Der Gemeinderat kann ein Gestaltungsreglement erlassen.

2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen und Sträuchern- oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Art. 88 Reklamen und Hinweistafeln

1 Reklamen und Hinweistafeln dürfen ausser in Schaufenstern nur an Gebäuden sowie an den vom Gemeinderat bezeichneten Standorten angebracht werden. Die Baubehörde kann Ausnahmen bewilligen.

2 Äussere Reklameanlagen, wie Schilder, Hinweistafeln, Beleuchtungskörper usw. sind nur zulässig, soweit sie die Verkehrssicherheit und das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

3 Blinkende Leuchtreklamen sind verboten.

4 Entlang von Kantonsstrassen erfordern Reklamen eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden (Art. 24 StrV).

Art. 89 Aussenbeleuchtung

1 Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Anlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktion von Bauten erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen) ist untersagt.

2 Der Gemeinderat kann ein Beleuchtungskonzept für Teile des Gemeindegebiets erlassen. Sämtliche Beleuchtungseinrichtungen haben sich in dieses Konzept einzufügen.

3 Dauerhafte Beleuchtungseinrichtungen von Bauten und Anlagen einschliesslich historischer Gebäude und Anlagen sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen die Umgebung nicht beeinträchtigen. Im Übrigen gilt Artikel 23 des Polizeigesetzes.

4. Verkehr

Art. 90 Zu- und Ausfahrten[1]

1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 6 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.

2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % (gedeckt 15 %) aufweisen, wobei zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein darf.

3 Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten, sofern die Verkehrssicherheit dennoch gewährleistet ist.

4 Der Gemeinderat kann die Beseitigung bestehender, verkehrsbehindernder Ausfahrten und Anlagen, wie Mauern, Einfriedungen, Pflanzen und Böschungen verfügen.

5 Die Baubehörde kann im Rahmen von Baubewilligungen die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben.

Art. 91 Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge

1 Bei Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sowie bei Neubauten (inklusive Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch) hat der Grundeigentümer für genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu sorgen oder die erforderlichen dinglichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen. Die Benützung der Parkplätze durch die Benützer der dazugehörigen Bauten und Anlagen ist dauernd sicherzustellen.

2 Die Baubehörde kann für Pflichtparkplätze im Rahmen der Baubewilligung die dingliche Verknüpfung mit dem Wohngrundstück mittels öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken lassen.

3 Der Gemeinderat regelt die Anzahl der Pflichtparkplätze und die Ausgestaltung derselben im Rahmen einer Verordnung.

4 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.

---

[1] An Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine Bewilligung des Tiefbauamts Graubünden (Art. 52 StrG).

5 Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können durch die Baubehörde nachträglich zur Schaffung von Abstellplätzen, zur Leistung einer Ersatzabgabe oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern es die Verhältnisse erfordern oder Pflichtparkplätze zweckentfremdet worden sind.

6 Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren in den Kernzonen die Anzahl Pflichtparkplätze herabsetzen, sofern dies zum Schutz des Ortsbildes notwendig ist.

Art. 92 Realerfüllung, Ersatzabgabe

1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder auf fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. In der Dorfzone ist in jedem Fall eine Ersatzabgabe zu entrichten.

2 Die Ersatzabgabe beträgt maximal CHF 10‘000.00 pro Abstellplatz. Der Gemeinderat regelt die Höhe und die Fälligkeit der Ersatzabgabe im Rahmen der Verordnung.

3 Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung und den Unterhalt öffentlicher Parkplätze zu verwenden. Die Bezahlung des Betrages gibt kein Anrecht auf eine feste Zuteilung oder auf die gebührenfreie beziehungsweise die gebührenreduzierte Benützung eines Parkplatzes.

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 93 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

1 Der Gemeinderat kann die Nutzung des öffentlichen Grundes und 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.

2 Bewilligungen für einen gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten zum gesteigerten Gemeingebrauch und zu Sondernutzungen regelt das Polizeigesetz.

Art. 94 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, Parkuhren 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.

VI Formelles Baurecht

Art. 95 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

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

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. 96 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.

2 Eine elektronische Übermittlung des Baugesuches ist über das dafür vorgesehene und auf der Internetseite der Gemeinde aufgeschaltete Internetportal zulässig. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten der elektronischen Übermittlung in einem Reglement.

3 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen bzw. elektronisch einzureichen:

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

[1] Art. 40 KRVO

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 sowie Strassenreklamen im Bereich von Kantonsstrassen das erforderliche Gesuch sowie der Vorprüfungsentscheid des Tiefbauamtes Graubünden;

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

14. Gesuchsformular Anmeldung zum Energiebezug;

15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;

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

17. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;

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

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

20. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen,

    a. die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;

    b. mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, die Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);

c. mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);

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

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

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

24. 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;

25. 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);

26. 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;

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

28. 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. 72 und 73, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);

29. allfällige Angaben zu Schutzobjekten gemäss der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (NHG).

4 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.

5 Der Bauplatzinstallationsplan kann auch später eingereicht werden. Vor seiner Bewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

6 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.

7 Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und vom Projektverfassender zu unterzeichnen.

8 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).

9 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Art. 97 Revers

1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise oder 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. 98 Verfahrenskosten

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

2 Die sich aus der Behandlung von Rekursen vor Gemeinderat ergebenden Kosten sind den Rekurrenten zu überbinden, wenn der Rekurs abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Rekurrenten ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.

3 Details über die Bemessung und Erhebung der Gebühren werden in einer separaten kommunalen Gebührenverordnung geregelt, welche durch den Gemeinderat erlassen wird.

VII Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 99 Vollzug

1 Der Gemeinderat kann zu den einzelnen Bestimmungen des Baugesetzes präzisierende beziehungsweise ergänzende Verordnungen und 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.

[1] Art. 96 KRG

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. 100 Rechtsmittel

1 Verfügungen und Anordnungen des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse (z.B. vorsorgliche Massnahmen oder verfahrensleitende Verfügungen und dergleichen) können innert 10 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

2 Entscheide und Verfügungen der Baubehörde können innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Gemeinderat durch Rekurs angefochten werden. Der Rekurs hat aufschiebende Wirkung.

3 Im Übrigen ist der Rechtsschutz nach Massgabe der eidgenössischen[2] und kantonalen[3] Raumplanungsgesetzgebung gewährleistet.

Art. 101 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts

1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Urnengemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

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

3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere die Baugesetze der noch nicht fusionierten Gemeinden Thusis und Mutten, als aufgehoben.

Art. 102 Übergangsbestimmungen

Die Grundordnung in Bezug auf das Bahnhofareal sowie in Bezug auf das Ausbildungszentrum Pantun kann im Rahmen einer separaten Teilrevision überarbeitet werden. Die Planbeständigkeit wird in Bezug auf dieses Areal bis zum Inkrafttreten der Teilrevision eingeschränkt.

---

[1] Art. 8 kantonales Brandschutzgesetz
[2] Art. 33 und 34 RPG
[3] Art. 100 - 104 KRG i.V.m. Art. 49 ff. VRG

Beschlossen an der Urnengemeinde vom .....

Der Gemeindeammann: Der Gemeindekanzlist:

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

Namens der Regierung:

Der Regierungspräsident: Der Kanzleidirektor:

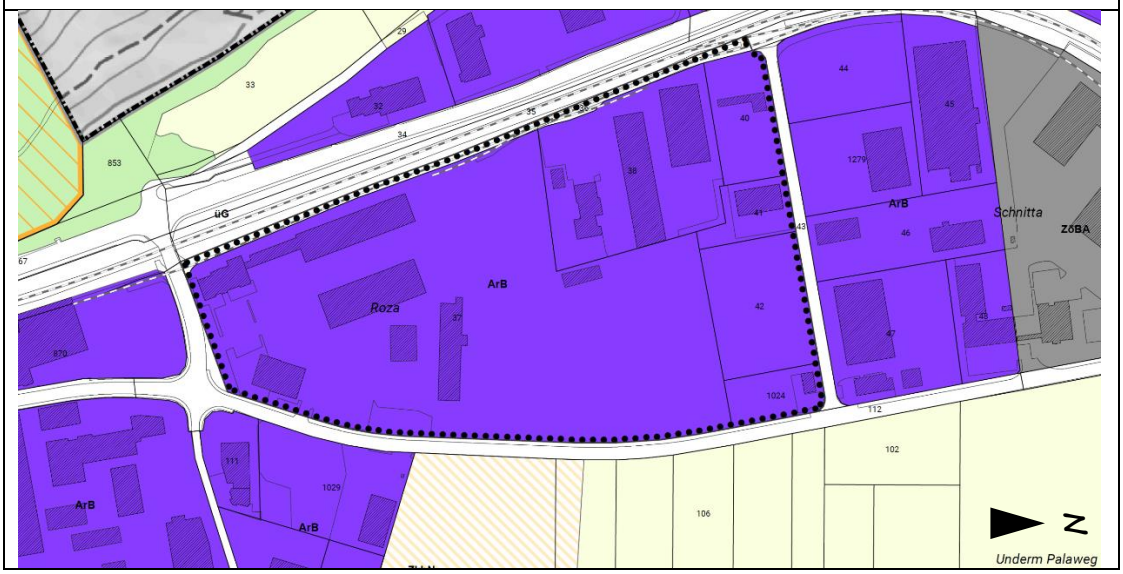
Anhang 1 Anhang B: Richtlinien Folgeplanpflichten Roza und Teilgebiete Compogna

Richtlinien Folgeplanpflicht Roza

Das Folgeplangebiete Roza befindet sich auf den Parzellen Nr. 37, 38, 40, 41, 42, 1024 und 36 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Es soll ein Gewerbepark Roza entstehen, welcher der Ansiedlung verschiedener Unternehmen dient (Durchmischung). Es ist ein attraktiver, zukunftsgerichteter und innovativer Gewerbepark zu entwickeln mit guter Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Freiflächen.
- Es wird eine flächeneffiziente Nutzung und Bebauung sowie Erschliessung des Areals angestrebt. Unternehmungen, welche auf grosse offene Lagerflächen und grosse Lagerhallen angewiesen sind, sollen nicht berücksichtigt werden.
- Betriebe, welche das Anschlussgleis Roza benötigen, sind zulässig. Ebenfalls zulässig sind Betriebe, welche einen öffentlichen Leistungsauftrag haben (z.B. Verteilzentrum oder Busdepot der Post).
- Im Rahmen der Folgeplanung sind Massnahmen und Festlegungen zur Verminderung der versiegelten Flächen und der oberirdischen und offenen Parkierung zu prüfen.
- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.
- Detailhandel und Verkaufsgeschäfte, welche die Zentrumsfunktion des Dorfkerns (insbesondere Neudorf) schwächen würden, sind auszuschliessen.
- Der Gewerbepark soll Grünflächen und eine attraktive Aussenraumgestaltung aufweisen, welche das Gebiet Roza aufwerten.
- Zufahrten ab der Palastrasse sollten auf das Notwendige beschränkt werden und sollen soweit möglich konzentriert angeordnet und gemeinsam genutzt werden. Insgesamt soll eine flächeneffiziente Nutzung und Bebauung sowie Erschliessung des Areals angestrebt.
- Gebäude Vers. Nr. 7-E soll einer zonenkonformen Nutzung zugeführt werden. Das „Personalhaus“ darf nicht als eigenständiges Grundstück ohne Anbindung an einen Gewerbebetrieb im heutigen Bestand verkauft und genutzt werden.
- Die Gemeinde erhält ein Kaufsrecht auf Gebäude Vers. Nr. 7-E inkl. zu definierendem Umschwung zum amtlich geschätzten Verkehrswert, wenn das Gebäude nicht innert 8 Jahren einer zonenkonformen Nutzung zugeführt wird.
- Das Gebäude Vers. Nr. 7-B darf nur erneuert, nicht aber erweitert werden.
- Die Umgebung um die Gebäude Vers. Nrn. 7-B und 7-E soll mit Grün- und Aufenthaltsflächen attraktiv gestaltet werden.
- Es sind gut gestalteten und strukturierten Fassaden gegenüber der Palastrasse und dem Bahntrasse vorzusehen. Der Siedlungsrand gegen Nordosten ist besonders gut zu gestalten (Fassadengestaltung und Begrünung). Der Bedeutung als Ortseinfahrt nach Thusis ist Rechnung zu tragen.
- Es ist eine mittlere Arbeitsplatzdichte von mindestens 50 Vollzeitäquivalenten pro Hektare vorzusehen (Ausnahmen möglich bei Betrieben, welche das Anschlussgleis Roza benötigen oder einen öffentlichen Leistungsauftrag haben).

- Die Festlegung der Arealplanpflicht hat für die betroffenen Gebiete die Wirkung einer Planungszone (Art. 26 Abs. 4 KRG). Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Die Arealplanpflicht greift erst im Falle eines wesentlichen Umbaus, Abbruchs und Wideraufbaus, einer wesentlichen Erweiterung, einer Aufstockung oder bei Neubauten.



Richtlinien Folgeplanpflicht Compogna

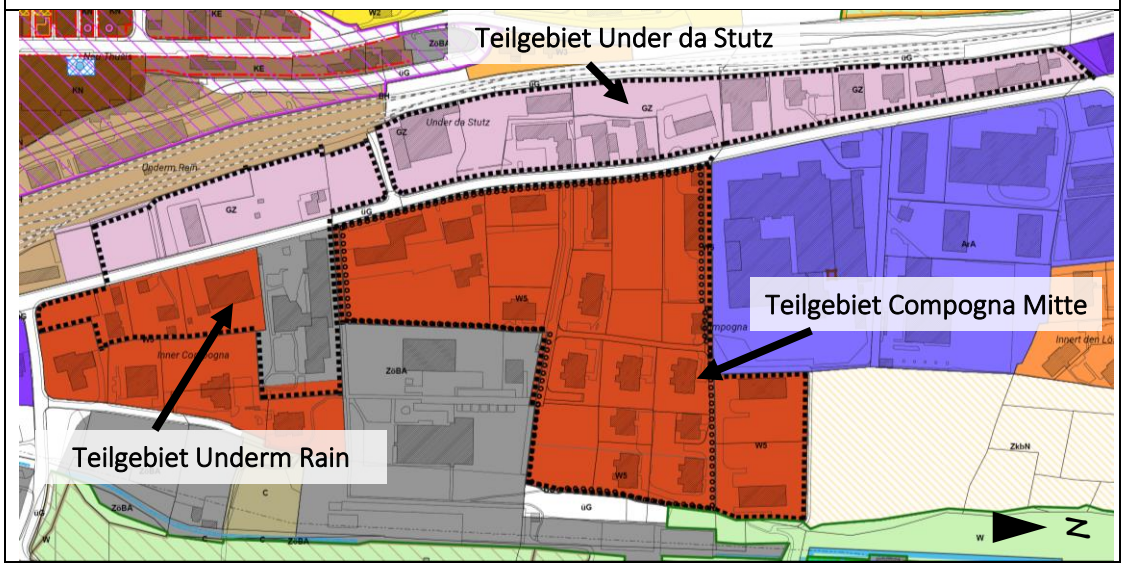
Die Folgeplangebiete Underm Rain, Under da Stutz und Compogna Mitte befinden sind im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind **bei allen Folgeplanungen** gleichsam zu berücksichtigen:

- Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung angestrebt. Dies ist mit einem qualifizierten Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder Ähnliches) zu erreichen, welche eine gesamtheitliche Betrachtung der Teilgebiete sicherstellt.
- Die Festlegungen im Strategieplan sind als richtungsweisende Grundlagen zu verstehen, welche im Rahmen des qualifizierten Verfahrens bzw. des Arealplans zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen sind. Dies umfasst insbesondere die Durchwegung für Fuss- und Veloverkehr, die Schaffung attraktiver und begrünter Freiräume sowie die Stärkung der Compognastrasse als verkehrliches Rückgrat und attraktiver Strassen- und Aufenthaltsraum. Weiter ist die Anordnung von Wohnen und Arbeiten so zu regeln, dass ein guter Übergang entsteht.
- Soweit zweckmässig sind unterirdische Sammelparkierungen umsetzen.
- Die Inhalte eines allfälligen Betriebs- und Gestaltungskonzeptes für die Compognastrasse sind zu berücksichtigen.
- Die Ausrichtung der Bauten entlang der Compognastrasse hat mit offenen Grundrissen gegen die Compognastrasse zu erfolgen. Die Fassaden gegen die Compognastrasse und den Bahnhof sind besonders gut zu gestalten und zu strukturieren.

- und publikumsorientierte Nutzungen sind auf einen quartierverträglichen Umfang zu beschränken. Eine Schwächung des Dorfkerns (insbesondere des Neudorfs) als gesellschaftliches Zentrum oder der Aufbau eines neuen Dorfzentrums ist zu verhindern, kleinere Einrichtungen (kleine Quartierläden, Kioske, Cafés) können vorgesehen werden.
- Der Fortbestand des Jugendraums am bestehenden Standort oder an einem zweckmässigen Alternativstandort ist sicherzustellen.
- Es sind attraktive Wege für den Fuss- und Veloverkehr vorzusehen, insbesondere zwischen den Hauptanziehungspunkten (Bahnhof, Schulanlagen, Naherholungsgebiet Rheinau/Pantun, Seniorenheim und zukünftiges Erweiterungsgebiet Compogna-Löser).
- Die Festlegung der Arealplanpflicht hat für die betroffenen Gebiete die Wirkung einer Planungszone (Art. 26 Abs. 4 KRG). Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Die Arealplanpflicht greift erst im Falle eines wesentlichen Umbaus, Abbruchs und Wideraufbaus, einer wesentlichen Erweiterung, einer Aufstockung oder bei Neubauten.

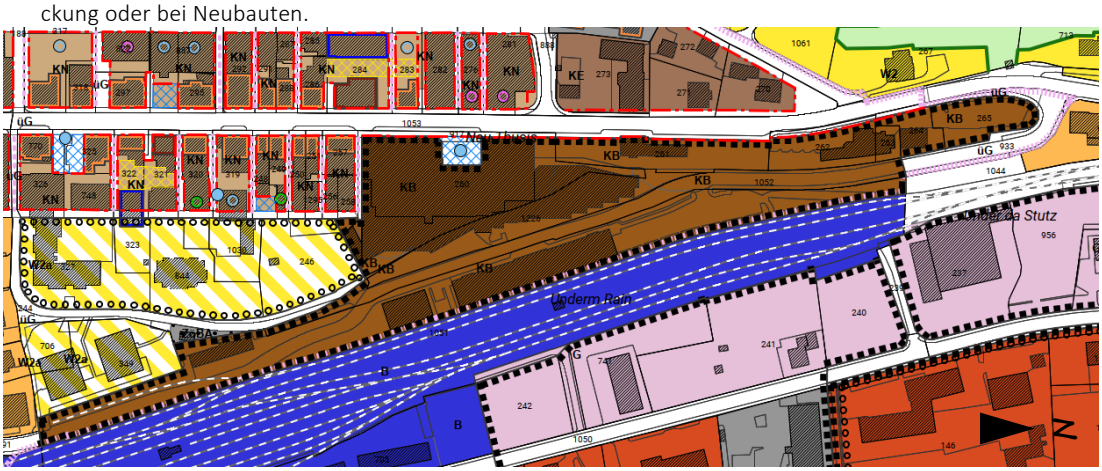
Folgende Rahmenbedingung ist **bei der Folgeplanung Compogna Mitte** zusätzlich zu berücksichtigen:

- Der Siedlungsrand gegen Osten ist besonders gut auszugestalten (Fassadengestaltung und Begrünung).



Richtlinien Folgeplanpflicht Bahnhof (Kernzone Bahnhof)

Das Arealplangebiet Bahnhof befindet sich auf den Parzellen Nr. 244, 246, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 933, 1051, 1052 und 1226 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Es ist eine qualitativ hochstehende Entwicklung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in das Ortsbild und Erschliessung anzustreben.
- Grundlage für die Arealplanung ist ein qualifiziertes Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder Ähnliches).
- Gebäude entlang der Neudorfstrasse haben gemessen ab dem Niveau der Neudorfstrasse eine maximale Gesamthöhe von 13 m einzuhalten.

- Die Festlegung der Arealplanpflicht hat für das betroffene Gebiet die Wirkung einer Planungszone (Art. 26 Abs. 4 KRG). Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Die Arealplanpflicht greift erst im Falle eines wesentlichen Umbaus, Abbruchs und Wideraufbaus, einer wesentlichen Erweiterung, einer Aufstockung oder bei Neubauten.