Kanton Graubünden
Gemeinde Lantsch/Lenz

Baugesetz

Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 27. August 2024

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Lantsch/Lenz, Voia Principala 90, 7083 Lantsch/Lenz

Kontaktperson
Simon Willi, Gemeindepräsident
verwaltung@lantsch-lenz.ch

Bearbeitung
Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Esther Casanova, Projektleitung
+41 81 353 72 62
e.casanova@stauffer-studach.ch

Bearbeitungsstand
16. August 2024

Inhalt

I	**Allgemeines**		**6**
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	6
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	6
	Förderung	Art. 4	7
1.	**Baubehördenorganisation**		**7**
	Baubehörde	Art. 5	7
	Baukommission	Art. 6	7
	Planungskommission	Art. 7	7
	Bauamt	Art. 8	8
	Bauberatung und Fachberatung	Art. 9	8
II	**Grundlagen und räumliches Leitbild**		**8**
	Grundlagen	Art. 10	8
	Kommunales räumliches Leitbild	Art. 11	8
III	**Grundordnung**		**9**
1.	**Allgemeines**		**9**
	Zuständigkeit	Art. 12	9
2.	**Baulandmobilisierung**		**9**
	Grundsatz	Art. 13	9
	Massgebende Vorschriften	Art. 14	9
	Überbauungsfristen	Art. 15	10
	Grundstücksänderungen	Art. 16	10
3.	**Mehrwertabgabe**		**11**
	Massgebende Vorschriften	Art. 17	11
	Höhe der Abgabe	Art. 18	11
4.	**Zonenplan**		**12**
	A. Allgemeines		**12**
	Festlegungen	Art. 19	12
	B. Bauzonen		**14**
	a) Regelbauweise		14
	Grundsatz	Art. 20	14
	Hofstattrecht	Art. 21	15
	Zonenschema	Art. 22	16
	b) Begriffe und Messweisen		18
	Ausnützungsziffer	Art. 23	18
	Haushälterische Bodennutzung	Art. 24	18
	Nutzungsübertragung	Art. 25	19
	Gesamt- und Fassadenhöhe	Art. 26	19
	Gebäudelänge und -breite	Art. 27	20

	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 28	20
	Masse gemäss IVHB	Art. 29	21
	c) Zonenvorschriften		22
	Zonen der Grundnutzung		**22**
	Dorfzone	Art. 30	22
	Wohnzone	Art. 31	22
	Wohnzone für Einheimische	Art. 32	22
	Wohnmischzone	Art. 33	23
	Wohn- und Gewerbezone	Art. 34	23
	Hotelzone	Art. 35	23
	Zone Tschividains	Art. 36	23
	Spezialzone Bual	Art. 37	26
	Zone für Gärten	Art. 38	27
	Zone mit überlagerter Nutzung		**27**
	Trockenstandortzone	Art. 39	27
	Wintersportzone	Art. 40	27
	Zone für Veranstaltungen	Art. 41	28
	Zone für Veranstaltungsinfrastruktur	Art. 42	29
	Zone für Bewegungs- und Trainingsparcours	Art. 43	29
	Spielplatzzone	Art. 44	29
	Campingzone	Art. 45	30
	Golfplatzzone	Art. 46	30
	Kies- und Bauschuttaufbereitungszone	Art. 47	30
	Abbau- und Materialablagerungszone	Art. 48	31
5.	**Genereller Gestaltungsplan**		**32**
	A. Allgemeines		**32**
	Festlegungen	Art. 49	32
	B. Gestaltungsbereiche		**32**
	Hochbauverbot	Art. 50	32
	Bewilligungspflicht für Solaranlagen	Art. 51	32
	Baubereich	Art. 52	32
	C. Gestaltungsobjekte		**33**
	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen	Art. 53	33
	Geschützte Kulturobjekte	Art. 54	33
	Baulinien für die bauliche Gestaltung	Art. 55	33
6.	**Genereller Erschliessungsplan**		**34**
	A. Allgemeines		**34**
	Festlegungen	Art. 56	34
	B. Erschliessungsbereiche		**34**
	Sport- und Freizeitbereiche	Art. 57	34
	C. Erschliessungsanlagen		**35**
	Verkehrsanlagen		**35**
	Allgemeines	Art. 58	35
	Erschliessungsstrassen	Art. 59	35

	Wirtschaftswege (Land- und Forstwirtschaftswege)	Art. 60	35
	Fuss-, Wander- und Radwege (inkl. Winterwanderweg)	Art. 61	36
	Öffentliche Parkierungsanlagen	Art. 62	36
	Ver- und Entsorgungsanlagen		**36**
	Ver- und Entsorgungsanlagen	Art. 63	36
	Sport- und Freizeitanlagen		**37**
	Sport- und Freizeitanlagen	Art. 64	37
7.	**Folgeplanungen**		**37**
	Folgeplanung	Art. 65	37
IV	**Kommunale Bauvorschriften**		**38**
1.	**Bauvoraussetzungen**		**38**
	A. Baubewilligung		**38**
	Anzeigepflicht	Art. 66	38
	Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens	Art. 67	38
	Eröffnung des Entscheids und des Verfahrens	Art. 68	38
	B. Baugesuch		**39**
	Anforderungen	Art. 69	39
	Anforderungen	Art. 70	42
2.	**Sicherheit und Gesundheit**		**42**
	Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 71	42
3.	**Gestaltung**		**43**
	Dächer	Art. 72	43
	Solaranlagen	Art. 73	43
	Einfriedungen und Pflanzen	Art. 74	44
	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 75	44
	Reklamen, Hinweistafeln und Strassennamen	Art. 76	45
4.	**Verkehr**		**45**
	Verkehrssicherheit	Art. 77	45
	Zu- und Ausfahrten	Art. 78	45
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	Art. 79	46
	Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	Art. 80	47
5.	**Versorgung und Entsorgung**		**47**
	Werkleitungen	Art. 81	47
	Abwasser	Art. 82	47
6.	**Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**		**48**
	Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 83	48
	Campieren, Aufstellen von Wohnwagen und -mobilen	Art. 84	48
	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 85	48
V	**Erschliessungsordnung**		**49**
1.	**Allgemeines**		**49**
	Erschliessungsreglemente	Art. 86	49

2.	**Projektierung und Bewilligung**		**49**
	Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 87	49
3.	**Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**		**50**
	A. Öffentliche Erschliessungsanlagen		**50**
	Ausführung	Art. 88	50
	Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 89	50
	Schneeräumung	Art. 90	50
	B. Private Erschliessungsanlagen		**51**
	Allgemeines	Art. 91	51
	Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 92	51
	Übernahme durch die Gemeinde	Art. 93	51
	Sanierungsplanungen	Art. 94	52
VI	**Vollzugs- und Schlussbestimmungen**		**52**
	Übergangsbestimmung	Art. 95	52
	Vollzug	Art. 96	52
	Rechtsmittel	Art. 97	53
	Inkrafttreten	Art. 98	53

Anhang

I Die jeweils aktuellen Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen (IVHB, KRVO, SIA 416)

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck — Art. 1

[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.

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

[4] Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich grundsätzlich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn der Bestimmung nicht etwas anderes ergibt.

Regionale Zusammenarbeit — Art. 2

[1] Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und regionalen Organisationen zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben in geeigneter Form mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilsmässig mitfinanzieren.

[2] Die Gemeinde kann genau umschriebene Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. dem zuständigen Regionalverband oder Dritten übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband bzw. Dritten geregelt.

Boden- und Baulandpolitik — Art. 3

[1] Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

[2] Der Gemeindevorstand kann in dringlichen Fällen den Erwerb von Bauland oder die Errichtung eines Kaufrechtes im Rahmen seiner Finanzkompetenz gemäss Gemeindeverfassung beschliessen.

Förderung Art. 4

[1] Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben und unterstützt weitere private Bestrebungen, wenn damit öffentliche Anliegen wie die wirtschaftliche Entwicklung, die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, der vorbildliche Umgang mit Natur und Landschaft, eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung oder die Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte erfüllt werden.

[2] Der Gemeindevorstand kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäufneten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

1. Baubehördenorganisation

Baubehörde Art. 5

[1] Baubehörde ist der Gemeindevorstand.

[2] Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.

Baukommission Art. 6

[1] Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amtes wegen an und präsidiert sie. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind. Der Leiter des Bauamtes nimmt mit beratender Stimme Einsitz und führt das Protokoll.

[2] Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Rechtmässigkeit, hält das Resultat ihrer Prüfung in einer verwaltungsinternen Stellungnahme zuhanden der Baubehörde fest und stellt Antrag. Für die Antragstellung zuhanden der Baubehörde müssen mindestens zwei Mitglieder anwesend sein.

Planungskommission Art. 7

[1] Der Gemeindevorstand kann für Planungsaufgaben eine Planungskommission einsetzen und deren Aufgaben und Organisation bestimmen.

Bauamt — Art. 8

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

[2] Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich.

Bauberatung und Fachberatung — Art. 9

[1] Der Gemeindevorstand, die Baukommission, das Bauamt und die Planungskommission können externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

II Grundlagen und räumliches Leitbild

Grundlagen — Art. 10

[1] Der Gemeindevorstand erarbeitet nach Bedarf die für die Planung notwendigen Grundlagen wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Er stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

Kommunales räumliches Leitbild — Art. 11

[1] Der Gemeindevorstand beschliesst unter Berücksichtigung der Grundlagen das kommunale räumliche Leitbild (KRL). Das KRL ist nicht behördenverbindlich.

[2] Der Gemeindevorstand stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher.

[3] Der Gemeindevorstand kann das KRL der Fachstelle für Raumplanung zur Beurteilung unterbreiten.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit — Art. 12

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

[2] Zuständig für den Erlass von Areal- und Quartierplänen ist der Gemeindevorstand.

[3] Die Gemeinde kann den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig machen.

[4] Für das Verfahren bei Erlass und Änderung der Grundordnung gelten Art. 48 bis 50 KRG und für den Erlass von Planungszonen Art. 21 KRG.

2. Baulandmobilisierung

Grundsatz — Art. 13

[1] Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden.

Massgebende Vorschriften — Art. 14

[1] Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- Massnahmen im Allgemeinen — Art. 19a KRG
- Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen — Art. 19b KRG
- Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen:
  - Bauverpflichtung — Art. 19c KRG
  - Kaufrecht der Gemeinde — Art. 19d KRG
  - Entlassung aus der Bauzone — Art. 19e KRG
  - Weitere Massnahmen — Art. 19f KRG
- Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen — Art. 19g KRG
- Befristete Einzonung — Art. 19h KRG
- Überbauungsfristen — Art. 15 BauG

- Grundstücksänderungen — Art. 16 BauG
- Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch — Art.19w KRG

Überbauungsfristen — Art. 15

[1] Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 10 Jahre seit Rechtskraft der Planung.

[2] Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

Grundstücksänderungen — Art. 16

[1] Grundstücksteilungen, Grenzänderungen, Grundstücksvereinigungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Haushälterische Bodennutzung, Art 24 BauG) zu vereiteln oder zu erschweren.

[2] Grundstücksteilungen, Grenzänderungen, Grundstücksvereinigungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch den Gemeindevorstand. Das Bauamt führt eine Kontrolle über die realisierte Geschossfläche beziehungsweise das realisierte Gebäudevolumen auf den Grundstücken. Der Gemeindevorstand lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

3. Mehrwertabgabe

Massgebende Vorschriften	Art. 17

[1] Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- Abgabepflicht — Art. 19i KRG
- Abgabetatbestände — Art. 19j KRG
- Entstehung und Bemessung, Kosten des Gutachtens — Art. 19k KRG
- Höhe der Abgabe — Art. 19l KRG
- Veranlagung der Abgabe, Teuerung — Art.19m KRG
- Fälligkeit der Abgabe — Art. 19n KRG
- Bezug der fälligen Abgabe — Art. 19o KRG
- Zuweisung der Erträge — Art. 19p KRG
- Verwendungszweck des kantonalen Fonds — Art. 19q KRG
- Verwendungszweck des kommunalen Fonds — Art. 19r KRG
- Entschädigung von Planungsnachteilen:
  - Materielle Enteignung — Art. 19s KRG
  - Vergütung von Erschliessungsaufwendungen — Art. 19t KRG
  - Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen — Art. 19u KRG
- Finanzierungsansprüche der Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds — Art. 19v KRG
- Ergänzende kommunale Vorschriften:
  - Höhe der Abgabe — Art. 18 BauG
- Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch — Art.19w KRG

Höhe der Abgabe	Art. 18

[1] Die Höhe der Abgabe beträgt:

a. bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts;

b. bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts.

4. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen — Art. 19

[1] Der Zonenplan der Gemeinde beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

Zonen der Grundnutzung

- Dorfzone		Art. 30 BauG
- Wohnzone		Art. 31 BauG
- Wohnzone für Einheimische		Art. 32 BauG
- Wohnmischzone		Art. 33 BauG
- Wohn- und Gewerbezone		Art. 34 BauG
- Hotelzone		Art. 35 BauG
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 28 KRG	
- Landwirtschaftszone	Art. 32 KRG	
- Zone übriges Gemeindegebiet	Art. 41 KRG	
- Zone für künftige bauliche Nutzung	Art. 40 KRG	
- Zone Tschividains		Art. 36 BauG
- Spezialzone Bual		Art. 37 BauG
- Zone für Gärten		Art. 38 BauG

Zonen mit überlagerter Nutzung

- Archäologiezone, Archäologische Schutzzone	Art. 36 KRG	
- Landschaftsschutzzone	Art. 34 KRG	
- Naturschutzzone	Art. 33 KRG	
- Trockenstandortzone		Art. 39 BauG
- Wintersportzone	Art. 39 KRG	Art. 40 BauG
- Zone für Veranstaltungen		Art. 41 BauG
- Zone für Veranstaltungsinfrastruktur		Art. 42 BauG

- Zone für Bewegungs- und Trainingsparcours		Art. 43 BauG
- Spielplatzzone		Art. 44 BauG
- Campingzone		Art. 45 BauG
- Golfplatzzone		Art. 46 BauG
- Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 37 KRG	
Gewässerraumzonen	Art. 37a KRG	
- Gefahrenzonen 1 und 2	Art. 38 KRG	
- Kies- und Bauschuttaufbereitungszone		Art. 47 BauG
- Abbau- und Materialablagerungszone		Art. 48 BauG
Freihaltezone	Art. 35 KRG	
Zone übriges Gemeindegebiet	Art. 41 KRG	
Folgeplanung		
- Quartierplanpflicht	Art. 51 KRG	
Weitere Festlegungen		
- statische Waldgrenzen	Art. 13 WaG	

[2] Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.

[3] Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) sind in der Legende des Zonenplans sowie im Zonenschema (Art. 22) in der letzten Spalte bezeichnet. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz Art. 20

[1] Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. 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 (Anhang).

[2] Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (IVHB 8) 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.

[3] Im Areal- und Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:

a. Die Grenz- und Gebäudeabstände (IVHB 7) auf Grundstücken im Quartier- oder Arealplangebiet können nach architektonischen Kriterien, unter Einhaltung der jeweils geltenden Feuerpolizeivorschriften, frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartier- oder Arealplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

b. Die Gebäudelängen (IVHB 4) und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.

c. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen (IVHB 5) ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

d. Insbesondere zur Kompensation von Landabzügen für gemeinschaftliche Anlagen oder für gute gestalterische Lösungen kann das zulässige Mass der Nutzung (IVHB 8) bis maximal 15% erhöht werden.

[4] Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

Hofstattrecht Art. 21

[1] Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.

[2] Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, 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, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Dem Abbruchgesuch sind Aufnahmepläne des Bestands beizulegen (Hofstattaufnahmen des Geometers). Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

[3] Geringfügige Erweiterungen der im Hofstattrecht wiederaufgebauten Baute sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.

[4] Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Art.	Zone	Ausnützungsziffer IVHB 8.2 Art. 23 BauG Art. 37a KRVO	Gesamthöhe [1)] IVHB 5.1 Art. 27 BauG	Traufseitige Fassadenhöhe [2)] IVHB 5.2 Art. 27 BauG	Gebäudelänge [3)] IVHB 4.1 Art. 28 BauG	Gebäudebreite IVHB 4.2 Art. 28 BauG	Grenzabstand [5)] IVHB 7.1 Art. 29 BauG	Empfindlichkeitsstufe [4)]
30	Dorfzone / DZ	-	12.00 m + z m	9.50 m + z m	25.00 m	20.00 m	2.50 + 4.00 m	III
31	Wohnzone 2 / W2	0.5	10.00 m + z m	7.50 m + z m	20.00 m	18.00 m	3 .00+ 6.00 m	II
31	Wohnzone 3 / W3	0.7	11.50 m + z m	9.00 m + z m	22.00 m	20.00 m	3.00 + 6.00 m	II
32	Wohnzone für Einheimische / WE	0.4	10.00 m + z m	7.50 m + z m	20.00 m	18.00 m	4 .00+ 8.00 m	II
33	Wohnmischzone	0.8	14.50 m + z m	12.00 m + z m	25.00 m	20.00 m	3.00 + 6.00 m	III
34	Wohn- und Gewerbezone / WG	0.8	12.00 m + z m	9.50 m + z m	30.00 m	20.00 m	4.00 + 8.00 m	III
35	Hotelzone / H	1.0	14.50 m + z m	12.00 m + z m	50.00 m	35.00 m	3.00 + 6.00 m	III
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / ZöBA	-	-	-	-	-	2.50 + 5.00 m	II/III
36	Zone Tschividains / Tsch	-	-	-	-	-	-	II
37	Spezialzone Bual	Gemäss Arealplan bzw. bis 1000 m² Grundfläche frei						III
41 KRG	Zone übriges Gemeindegebiet / ÜG	-	-	-	-	-	-	II/III

1 / 2) Die Gesamthöhe und die traufseitige Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geneigten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. Z ergibt sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgebenden Terrains in den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meeresshöhe des tiefsten Punktes.

$z = \frac{(h1+h2+h3+h4)}{4} - h1$ = geringste Meereshöhe)

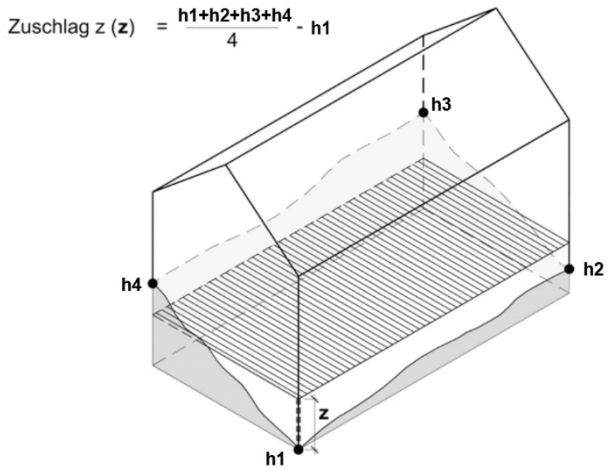
$z = \frac{(h1+h2+h3+h4+\cdots+hn}{n} - h1$ bei gegliederten Gebäudegrundrissen

z maximal = 3 m

3) bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften (Art.28 Abs. 5 Baugesetz)

4) gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan

5) Der grosse Grenzabstand ist an einer Hauptfassade einzuhalten, der kleine Grenzabstand an den übrigen Fassade



b) Begriffe und Messweisen

Ausnützungsziffer Art. 23

[1] Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnützungsziffer (AZ). Sie ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gemäss Art. 37a KRVO (siehe Anhang). Sie darf nicht überschritten werden.

[2] Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, so darf die neue Teilparzelle nur so weit überbaut werden, als dass die Ausnützungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.

Haushälterische Bodennutzung Art. 24

[1] Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung von Bauland anzustreben.

[2] Neubauten sowie wesentliche Erweiterung und neubauähnliche Umbauten bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn mindestens 80% der geltenden Ausnützungsziffer ausgeschöpft wird. Für Bauvorhaben in Zonen ohne AZ gelten die Ziele gemäss Abs. 1.

[3] Wird die Mindestausnützung gemäss Abs. 2 unterschritten, gilt Folgendes:

a. Das Gebäude ist so zu platzieren, dass die 80%-ige Mindestausschöpfung der Ausnützungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist.

b. Der Baugesuchsteller hat anhand eines konkreten Überbauungskonzepts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann. Die Erschliessung späterer Bauetappen wird im Grundbuch sichergestellt.

c. Das Überbauungskonzept kann im Rahmen späterer Baubewilligungsverfahren jederzeit abgeändert werden, sofern die 80%-ige Mindestausschöpfung mit dieser Änderung ebenfalls erreicht wird.

d. Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie etwa hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder aber die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.

Nutzungsübertragung Art. 25

[1] Der Gemeindevorstand kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone im Zusammenhang mit einem Baugesuch 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.

[2] Das Bauamt führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Ausnützungsziffer auf den Grundstücken. Der Gemeindevorstand lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Gesamt- und Fassadenhöhe Art. 26

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

[2] Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Abgrabungen für Einfahrten zu Unterniveaubauten oder unterirdischen Bauten mit einer max. Breite von 4.0 m gemessen Oberkante Böschung/Mauer sind zulässig und zählen nicht zur Fassadenhöhe.

[3] Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Terrainverlauf. Kann dieser wegen früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Wird der natürlich gewachsene Terrainverlauf bei einem Bauvorhaben durch Abgrabungen verändert, gilt der neue Terrainverlauf als massgebendes Terrain.

[4] Bei Gebäuden, die in der Höhe (min. 1.50 m) oder Lage (min. 3.00 m) gestaffelt sind, werden die Gesamthöhe und die Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

[5] Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um mindestens 2.00 m zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

Gebäudelänge und -breite Art. 27

[1] Die Gebäudelänge (IVHB 4.1) ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

[2] Die Gebäudebreite (IVHB 4.2) ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

[3] Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (IVHB 2.4) sind frei.

[4] Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen und -breiten gelten für Einzelbauten und Reihenhäuser. Anbauten dürfen unabhängig von ihrer Länge/Breite die maximale Gebäudelänge/-breite um 4m überschreiten. Kleinbauten werden wie Gebäude behandelt.

[5] In der Dorfzone mit traditionell geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen ergibt sich die Gebäudelänge aus der maximalen Anstosslänge zwischen den Erschliessungsachsen.

Grenz- und Gebäudeabstand Art. 28

[1] Die Grenzabstände (IVHB 7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (IVHB 7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG. Mit Einverständnis des Nachbarn und der Baubehörde können die Grenzabstände verkleinert werden, wenn keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Die Gebäudeabstände sind einzuhalten.

[2] Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (IVHB 7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.

[3] Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3.00 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (IVHB 7.3). Gegenüber Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

[4] Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4) im minimalen Abstandsbereich immer den minimalen Abstand von 1.50 m einzuhalten.

[5] Unterirdische Bauten (IVHB 2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (IVHB 7.1) einhalten. Jene Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5) ohne anrechenbare Geschossfläche, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.0m überragen, müssen einen Grenzabstand (IVHB 7.1) von 0.5m einhalten, gemessen bis Oberkante Eindeckung. Höhere Unterniveaubauten inkl. Geländer müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m. Der Anteil der Unterniveaubauten, der das massgebende Terrain überragt, darf max. die Hälfte der Grenzlänge betragen.

[6] Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (IVHB 2.2, 2.3) gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

Masse gemäss IVHB — Art. 29

[1] Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für

1. Kleinbauten (IVHB 2.2)
   - maximal zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1): 4.00 m
   - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 35.00 m^2

2. Anbauten (IVHB 2.3)
   - maximal zulässige Gesamthöhe: 4.00m
   - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 35.00 m^2

3. Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4)
   - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
   - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5.00 m
   - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2

4. Technisch bedingte Dachaufbauten (IVHB 5.1)
   - maximal zulässige Höhe (Überschreitung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion): 1.00 m

5. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten (IVHB 5.2)
   - minimal notwendiger Versatz: 2.00 m

6. Dachaufbauten (IVHB 5.2)
   - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 20.00 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (IVHB 5.1).

c) Zonenvorschriften

Zonen der Grundnutzung

Dorfzone — Art. 30

[1] Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.

[2] Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten, sofern nach kantonalem Strassengesetz zulässig, beizubehalten.

Wohnzone — Art. 31

[1] Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt. 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.

Wohnzone für Einheimische — Art. 32

[1] In der Wohnzone für Einheimische dürfen durch Neubauten, Wiederaufbau, Erweiterung und Umbau sowie Umnutzung nur Wohnbauten geschaffen werden für ortsansässige Personen, welche in der Gemeinde Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben.

[2] Die Nutzung als Zweitwohnung ist untersagt.

[3] Von dieser Einschränkung befreit sind:

a. die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung;

b. beim Umbau von Wohnbauten sowie Wiederaufbau von zerstörten oder abgebrochenen Wohnbauten die Wohnflächen der bis dahin bestehenden altrechtlichen Wohnungen und Zweitwohnungen;

c. geringfügige Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen.

[4] Detaillierte Bestimmungen sind in einem von der Gemeindeversammlung zu beschliessenden Reglement «Wohnzone für Einheimische» festgelegt.

Wohnmischzone — Art. 33

[1] Die Wohnmischzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Wohn- und Gewerbezone — Art. 34

[1] Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

[2] Die Erstellung von Wohnraum ist nur dann zulässig, wenn gleichzeitig auch der Gewerbeanteil erstellt wird und die beiden Nutzungen eine bauliche Einheit bilden sowie die Wohnfläche 75% der auf dem Grundstück zulässigen anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreitet. Bestehende Bauten können eingerechnet werden.

[3] Die Zweckbestimmung der gewerblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

Hotelzone — Art. 35

[1] Die Hotelzone ist bestimmt für traditionelle Hotels sowie für strukturierte Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 4 Zweitwohnungsverordnung (ZWV). Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b Zweitwohnungsgesetz (ZWG) und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 1-3 ZWG sind zulässig.

[2] Das Hotel oder der strukturierte Beherbergungsbetrieb muss mindestens 80% der insgesamt realisierten Hauptnutzfläche betragen. Daneben sind hotelfremde Bauten und Anlagen zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benutzungen den Beherbergungsbetrieb stören.

Zone Tschividains — Art. 36

[1] Allgemeine Bestimmungen

a. Die Zone Tschividains dient im Sinne der Art. 43 und 74 KRG der Erhaltung der beiden Gebäudegruppen als Bestandteil der Kulturlandschaft. Die unmittelbare Umgebung der Bauten und Anlagen muss im Originalzustand erhalten werden. Die weitere Umgebung der Gebäudegruppen wird mit einer Landschaftsschutzzone freigehalten. Die Zone Tschividains ist keine Bauzone. Für bauliche Veränderungen sind Bewilligungen für Bauten ausserhalb der Bauzone notwendig.

b. Neubauten sind nicht erlaubt. Erweiterungen sowie der vollständige Abbruch und Wiederaufbau der bestehenden Gebäude ist nicht erlaubt.

c. Die teilweise oder vollständige Umnutzung erfolgt im Rahmen der Bestimmungen von Art. 24d Abs. 2 RPG unter Berücksichtigung von Art. 74 Abs. 1 KRG.

d. Eine Dauerwohnnutzung ist nicht erlaubt.

e. Die Winternutzung ist eingeschränkt durch die minimale erlaubte Energiezufuhr und die Einhaltung der geltenden Energievorschriften.

f. Die Gebäude müssen Instand gehalten werden. Erfolgt bei erneuerungsbedürftigen Bauten innerhalb von zwei Jahren nach der Aufforderung durch den Gemeindevorstand keine Sanierung, so kann er die Sanierung anordnen und zu Lasten des Eigentümers ausführen lassen.

g. Die sich auf Grund dieser Planung ergebenden Rechte und Pflichten werden soweit notwendig im Grundbuch angemerkt. Bei Handänderungen bindet sich auch ein neuer Eigentümer an die vorgeschriebenen Erschliessungs- und Gestaltungsvorschriften und muss diese einhalten.

[2] Gestaltung

a. Für Umbauten und Erneuerungen müssen der Generelle Gestaltungsplan, die dazugehörenden Gestaltungsgrundsätze und die Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung eingehalten werden.

b. Wertvolle Bausubstanz muss erhalten werden. Bestehende charakteristische und urtümliche Konstruktionen, Typologien, Materialien und Farben müssen berücksichtigt werden. Die ursprünglichen Volumen und Typologien der Gebäude dürfen nicht verändert werden.

c. Anbauten, Aufbauten, Dachfenster und Balkone sind nicht erlaubt.

d. Als Dachmaterialien sind in erster Priorität Holzschindeln aus Tanne oder Lärche zu verwenden. Ist dies aus feuerpolizeilichen Gründen nicht möglich, ist graues, mattes Blech einzusetzen.

[3] Erschliessung

a. Strassen und Versorgungsanlagen dürfen nur gestützt auf die Festsetzungen des Generellen Erschliessungsplanes erstellt werden.

b. Die Zufahrt zu den Gebäuden ist nur in der schneefreien Zeit für Zubringerdienste gestattet. Eine Winterräumung der Zufahrtsstrassen zu Tschividains findet wegen den bestehenden Winterwanderwegen und Loipen nicht statt.

c. Die Zufahrtsstrassen dürfen nicht asphaltiert werden.

d. Parkieren ist bei den Gebäuden nicht erlaubt. Dazu ist der im Generellen Erschliessungsplan bezeichnete Parkplatz zu benutzen.

e. Die Kosten der Erschliessung gemäss dem Generellen Erschliessungsplan gehen zu Lasten der Eigentümer.

f. Die Wasserzufuhr ins Gebäude mit festen oder beweglichen Leitungen und feste Wasserspeicher im Gebäude sind verboten. Das Wasser darf nicht für Bäder, Whirlpools, Waschanlagen und andere Anlagen mit grossem Wasserverbrauch benutzt werden.

g. Für die Abwasserentsorgung sind zu jedem Gebäude entweder ein chemisches WC oder eine abflusslose Grube mehrheitlich auf der eigenen Parzelle einzurichten. Für in die Nachbarsparzelle überragende Teile sind Dienstbarkeiten zu erstellen. Die Rückstände dieser Anlagen sind vorschriftsgemäss bei der Kläranlage zu entsorgen.

h. Für die Beleuchtung ist eine Stromerzeugung mit Photovoltaikanlagen gemäss den Gestaltungsgrundsätzen erlaubt. Der Gebrauch von ergänzenden Stromgeneratoren ist nicht erlaubt.

i. Zum Kochen und Heizen besteht die Möglichkeit, eine Feuerstelle einzurichten. Pro Gebäude ist maximal ein Kamin zulässig. Andere Dachdurchbrüche sind nicht erlaubt.

j. Eine Gasnutzung ist zum Kochen erlaubt. Die Gasflaschen müssen innerhalb des Gebäudes aufbewahrt werden. Die feuerpolizeilichen Bestimmungen sind einzuhalten.

k. Sonnenkollektoren zur Wärmeerzeugung und Aussenantennen, wie Parabolantennen, sind nicht erlaubt.

l. Der Abfall ist an den dafür vorgesehenen bestehenden Standorten und gemäss den Regelungen der Gemeinde Lantsch/Lenz zu entsorgen.

[4] Umgebung

a. Die heutige landwirtschaftliche Nutzung des Geländes um die Gebäude muss weiterhin gewährleistet sein.

b. Die Umgebung der Bauten und Anlagen muss im Originalzustand erhalten bleiben und allenfalls wieder hergestellt werden.

c. Feste Einzäunungen, Hecken, Mauern aller Art, Terrainveränderung, gestaltete Gärten, das zusätzliche Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,

Fahnenmasten und Gartencheminées sind verboten. Mobile Weidezäune müssen nach der Weidezeit entfernt werden.

d. Holzlager sind an maximal einer Traufseite bis zu einer maximalen Höhe von 2 m erlaubt.

e. Das Anlegen von Sitzplätzen ist nur in dem im Generellen Gestaltungsplan M. 1:2'000 bezeichneten Bereich zulässig.

[5] Bauberatung

Damit die gestalterische Qualität garantiert werden kann, ist die Bauberatung obligatorisch. Diese erfolgt vor dem Einreichen eines Baugesuches und geht zu Lasten des Gesuchstellers. Die schriftliche Stellungnahme des Bauberaters muss zusammen mit dem Baugesuch zu Handen der Baubehörde eingereicht werden.

[6] Kosten

Aus den möglichen Umbauten oder deren zukünftiger Nutzung dürfen der Gemeinde keine Kosten erwachsen.

[7] Vollzug

a. Für Gesetzesverletzungen wird das ordentliche Strafverfahren gemäss Art. 95 KRG angewendet.

b. Für die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und die Anordnung der Ersatzmassnahmen gelten die Bestimmungen von Art. 94 KRG.

Spezialzone Bual — Art. 37

[1] Die Spezialzone Bual ist für Bauten und Anlagen bestimmt, welche für den Betrieb des Biathlonzentrums Bual notwendig sind oder funktional mit dessen Betrieb zusammenhängen. Dazu gehören neben Bauten und Anlagen für sportliche Aktivitäten explizit auch solche für gewerbliche Aktivitäten wie Gastronomie, Beherbergung, Verkauf und Vermietung sowie Beratungs-, Forschungs- und Betreuungsangebote, die einen eindeutigen Zusammenhang mit dem Breiten- oder Leistungssport aufweisen. Ebenfalls zulässig sind feste und temporäre Bauten und Anlagen, welche für die Durchführung grosser Sportanlässe oder für kulturelle und gewerbliche Veranstaltungen erforderlich sind.

[2] Nicht zugelassen sind in der Spezialzone Bual Wohnnutzungen. Gewerbliche Nutzungen, die über die Bestimmungen in Abs. 1 hinausgehen, sind nicht zulässig.

[3] Für die Spezialzone Bual wird eine Folgeplanpflicht festgelegt. Für Bauten von jeweils über 1000 m^2 Grundfläche sind Festlegungen in einem Arealplan zu definieren. Für Bauvorhaben, die unterhalb dieses Schwellenwerts liegen, besteht keine Arealplanpflicht. Die Dachform ist frei.

Zone für Gärten — Art. 38

[1] Die Zone für Gärten umfasst Aussenräume, die für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Siedlungs- und Wohnqualität von besonderer Bedeutung sind.

[2] In der Zone für Gärten sind Bauten mit bis zu 5 m^3 Volumen zulässig. Die Erstellung von unterirdischen Bauten ist nicht zulässig.

[3] Die Erstellung von Zufahrten und Parkierungsflächen ist nur zulässig, wenn keine andere Möglichkeit auf dem Grundstück besteht und diese ohne Überdachung und ohne wesentliche Geländeveränderungen erstellt werden. Oberflächen müssen als sickerfähige Flächen ausgebildet werden.

Zone mit überlagerter Nutzung

Trockenstandortzone — Art. 39

[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- und 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.

Wintersportzone — Art. 40

[1] In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone sowie weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet.

[2] Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (IVHB 2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile, oberirdische Anlageteile sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen. Wo sich Naturschutzzone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen [minimale Schneehöhe 30 cm].

[3] Einfriedungen im Bereich von Skipisten und Langlauf-Loipen sind vom 1. Dezember bis 31. März zu entfernen.

[4] Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.

[5] Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, können den Nutzniessern des Wintersportes gestützt auf das von der Gemeindeversammlung erlassene Reglement über die Sicherung des Wintersports (831) überbunden werden.

[6] Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 5 wird in dem von der Gemeindeversammlung erlassene Reglement über die Sicherung des Wintersports (831) geregelt.

Zone für Veranstaltungen — Art. 41

[1] Die Zone für Veranstaltungen umfasst das für zeitlich beschränkte Veranstaltungen erforderliche Gelände und dient der Durchführung von Veranstaltungen in den Bereichen Sport, Kultur und Landwirtschaft sowie der Sicherstellung von temporären Bauten und Anlagen, welche für die Durchführung von Veranstaltungen in unmittelbarer Nähe notwendig sind.

[2] Nicht gestattet sind kulturelle Veranstaltungen mit erheblichen Lärmimmissionen gemäss Bundesgesetz über den Umweltschutz [Umweltschutzgesetz], USG; SR 814.01 und Lärmschutz-Verordnung, LSV; SR 814.41.

[3] Temporäre Bauten wie Tribünen, sanitäre Einrichtungen, Verpflegungszelte und dergleichen sowie temporäre Anlagen für Beleuchtung, Beschallung, Grossleinwände und dergleichen sind gestattet.

[4] Die Betriebszeiten, die Beleuchtungsstärken und Leuchtdichten der Beleuchtungsanlagen sind auf das notwendige Mass zu minimieren. Zu starkes Beleuchten, Anleuchten des Himmels, ganznächtliche Beleuchtung, ungenaues und unnötiges Anleuchten von Objekten sind nicht zulässig.

[5] Die Betriebszeiten der Beschallungsanlagen sind auf das notwendige Mass zu minimieren.

Zone für Veranstaltungsinfrastruktur — Art. 42

[1] Die Zone für Veranstaltungsinfrastruktur umfasst das für zeitlich beschränkte Veranstaltungen zusätzlich erforderliche Gelände und dient der Sicherstellung von temporären Infrastrukturen, welche für die Durchführung von Veranstaltungen notwendig sind.

[2] Temporäre Parkierungsanlagen, temporäre Bauten wie sanitäre Einrichtungen, Verpflegungszelte und ähnliches sind gestattet.

Zone für Bewegungs- und Trainingsparcours — Art. 43

[1] Die Zone für Bewegungs- und Trainingsparcours umfasst das erforderliche Gelände für diesbezügliche Installationen. Der Zutritt zur Ausübung des Sports steht jedermann offen, wobei eine generelle Sperrung durch den Betreiber aus Sicherheitsgründen vorbehalten bleibt.

[2] Es sind nur Anlagen zulässig, die zur Ausübung der diesbezüglichen Nutzung benötigt werden.

[3] Die Standorte sämtlicher Anlagen sind so zu wählen, dass die forstwirtschaftliche und landwirtschaftliche Nutzung des Gebiets bestmöglich gewährleistet werden kann.

[4] Für die Erstellung und den Betrieb dürfen keine Bäume gerodet werden.

[5] Vor der Realisierung des Parcours muss zwischen Grundeigentümer und Nutzungsberechtigtem ein Nutzungsvertrag erstellt werden. Dieser Vertrag benötigt der Zustimmung des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität. Das Departement entscheidet auf Antrag des Amts für Wald und Naturgefahren.

Spielplatzzone — Art. 44

[1] Die Spielplatzzone ist für die spielerische Betätigung im Freien bestimmt.

[2] Es sind ausschliesslich Kleinbauten und Anlagen, die einem geordneten Spielbetrieb dienen, zulässig. Sie bedürfen einer forstrechtlichen Bewilligung.

Campingzone — Art. 45

[1] Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten, innerhalb dem im Zonenplan ausgeschiedenen Überbauungsperimeter zulässig.

[2] Bauten, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung derselben.

[3] Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung vom Gemeindevorstand. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebs vorhanden sind, und die vom Gemeindevorstand erlassene Campingordnung eingehalten wird. Nach einer allfälligen Aufhebung der notwendigen Bewilligungen dürfen nur die innerhalb dem im Zonenplan festgelegten Überbauungsperimeter liegenden Gebäuden und Anlagen beibehalten werden.

[4] Beim Campingplatz Sozas gilt eine Erschliessungs- und Gestaltungsplanpflicht.

Golfplatzzone — Art. 46

[1] Die Golfplatzzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Golfsport dienen.

[2] Bei grösseren Neubauten und -anlagen oder bei wesentlichen Änderungen der Spielbahnen ist ein Genereller Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Kies- und Bauschuttaufbereitungszone — Art. 47

[1] Die Kies- und Bauschuttaufbereitungszone ist für die Aufbereitung und Zwischenlagerung von Kies, für die Sammlung, Sortierung und Recycling von Bauschutt im Sinne der Vorschriften über die Bauabfallbewirtschaftung sowie für die dazu notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt.

[2] Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die in einem direkten Zusammenhang mit dem Kiesabbau im Gebiet „Bova Pintga“ und aus der Leerung der Geschiebefänge auf Gemeindegebiet Lantsch/Lenz sowie der Bauschuttsortierung und dem Recycling stehen. Sie sind nur solange zulässig, als Material in diesem Gebiet abgebaut resp. abgelagert werden kann.

Abbau- und Materialablagerungszone Art. 48

[1] Die Abbau- und Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe sowie für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.

[2] Die Gestaltung der Abbau- und Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländes und den Schutz der Umgebung regelt die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren. Der Gemeindevorstand kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

[3] Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss und den Unterhalt der Materialablagerungen sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt für Ablagerungen, die der Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial dienen.

5. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen — Art. 49

[1] Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen bzw. Gestaltungsobjekte:

Gestaltungsbereiche

- Sitzplatzbereich		Art. 36 BauG
- Hochbauverbot		Art. 50 BauG
- Bewilligungspflicht für Solaranlagen		Art. 51 BauG
- Baubereich		Art. 52 BauG

Gestaltungsobjekte

- Erhaltenswerte Bauten und Anlagen		Art. 53 BauG
- Geschützte Kulturobjekte	Art. 43/44 KRG	Art. 54 BauG
- Baulinien für die bauliche Gestaltung		Art. 55 BauG

B. Gestaltungsbereiche

Hochbauverbot — Art. 50

[1] Im Hochbauverbot dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

Bewilligungspflicht für Solaranlagen — Art. 51

[1] Im Bereich Bewilligungspflicht für Solaranlagen sind Solaranlagen baubewilligungspflichtig.

Baubereich — Art. 52

[1] Im Baubereich ist die Erstellung von Betriebsgebäuden, Clubhaus, Restaurant und dergleichen zulässig. Alle Bauvorhaben haben sich gut in die Umgebung einzufügen.

[2] Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projektpläne der Baukommission mitzuteilen. Diese bestimmt die projektbezogenen Rahmenbedingungen und kann den Bauberater beiziehen.

C. Gestaltungsobjekte

Erhaltenswerte Bauten und Anlagen — Art. 53

[1] Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Erhaltenswerte Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden.

[2] Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die kommunale Bauberatung oder die Denkmalpflege zu begleiten.

Geschützte Kulturobjekte — Art. 54

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

[2] Der Gemeindevorstand kann Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte unterstützen. Bei Bauvorhaben trifft sie allfällige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Baulinien für die bauliche Gestaltung — Art. 55

[1] Die Baulinien des Typs A gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig.

[2] Baulinien des Typs B gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind zulässig.

[3] Baulinien des Typs C bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten (IVHB 3.1). Abweichungen von maximal 1 Meter sind zulässig.

a. In Ausnahmefällen kann die Baubehörde Abweichungen von bis zu 2.5 Meter zulassen.

b. Als Ausnahmefälle gelten Situationen, in denen die Verkehrssicherheit, die Erschliessung einer Liegenschaft oder ein vergleichbarer Zweck nicht ohne eine stärkere Abweichung von der Baulinie gewährleistet werden kann.

[4] Baulinien des Typs D bestimmen zwingend die vertikale und horizontale Ausdehnung von Gebäuden.

[5] Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

6. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen — Art. 56

[1] Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

Erschliessungsbereiche

- Sport- und Freizeitbereiche — Art. 57 BauG

Verkehrsanlagen

- Allgemeines — Art. 58 BauG
- Erschliessungsstrassen — Art. 59 BauG
- Wirtschaftswege — Art. 60 BauG
- Fuss-, Wander- und Radwege — Art. 61 BauG
- Öffentliche Parkierungsanlagen — Art. 62 BauG

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen — Art. 63 BauG

Sport- und Freizeitanlagen

- Sport- und Freizeitanlagen — Art. 64 BauG

B. Erschliessungsbereiche

Sport- und Freizeitbereiche — Art. 57

[1] Der Generelle Erschliessungsplan legt Sport- und Freizeitbereiche mit besonderen Nutzungsanordnungen fest, wie Bereiche für die Beschneiung, Bereiche mit Eingriffen in die natürliche Bodenbeschaffenheit oder Bereiche mit besonderen Vorkehren der Bodenbehandlung.

[2] Der Gemeindevorstand schränkt bei Bedarf die Eingriffe zeitlich und räumlich ein und verfügt weitere Anordnungen.

C. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Allgemeines Art. 58

[1] Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Erschliessungsstrassen inkl. Private Erschliessungstrasse, Zufahrten zu Einzelobjekten, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss-, Wander- und Radwege (inkl. Winterwanderwege), Rollskibahn und Langlaufloipe, sowie die Wirtschaftswege (Land- und Forstwirtschaftswege), 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. Der Generelle Erschliessungsplan kann auch andere Verkehrsanlagen darstellen.

[2] Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt der Gemeindevorstand für einen rechtzeitigen 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 (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Erschliessungsstrassen Art. 59

[1] 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] Die Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Wirtschaftswege (Land- und Forstwirtschaftswege) Art. 60

[1] Wirtschaftswege (Land- und Forstwirtschaftswege) dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.

[2] Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu befestigen oder mit Betonspuren auszugestalten, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.

[3] Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

Fuss-, Wander- und Radwege (inkl. Winterwanderweg) Art. 61

[1] Fusswege zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind, wenn immer möglich, vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.

[2] Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und wie die Radwege zu kennzeichnen.

[3] Die Fuss-, Wander- und Radwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann benutzt werden. Der Gemeindevorstand kann Fahrverbote für Fahrräder sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen erlassen.

Öffentliche Parkierungsanlagen Art. 62

[1] Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkierungsanlagen.

[2] Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu beschliessenden Erlass festgelegt.

[3] Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen Art. 63

[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 Kommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.

[2] Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die

öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.

[3] Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sport- und Freizeitanlagen

Sport- und Freizeitanlagen — Art. 64

[1] Bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte 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 von Bund oder Kanton.

7. Folgeplanungen

Folgeplanung — Art. 65

[1] In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

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

[3] Folgeplanungen können vom Gemeindevorstand auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

A. Baubewilligung

Anzeigepflicht — Art. 66

[1] Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen an Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.

[2] Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens — Art. 67

[1] Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.

[2] Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO zur Anwendung.

Eröffnung des Entscheids und des Verfahrens — Art. 68

[1] Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 68 BauG innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche und die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.

[2] Bei allen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft zudem über allfällig nötige Zusatzbewilligungsgesuche.

[3] Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB) und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher. Anschliessend erlässt sie die Baubewilligung.

B. Baugesuch

Anforderungen Art. 69

[1] Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei Gesuchen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB) in fünf Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen. Nebst den papierenen Dokumenten sind alle Unterlagen auch digital einzureichen.

[2] Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

a. Planunterlagen

- 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, Profilprotokolle;

- Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;

- Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (IVHB 6.1), inkl. Zweckbestimmung der Räume;

- Fassadenfluchten (Ansichten) (IVHB 3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB 8, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen;

- Vom Geometer versicherte Höhenangaben des massgebenden Terrains (Position des Baugespanns);

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

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

b. Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen;

c. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer (IVHB 8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA-Norm 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.5 und der Abstellplätze;

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

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

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

g. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;

h. bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen: die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;

i. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;

j. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;

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

l. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;

m. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen: Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen

n. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen: Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;

o. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht[1] und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;

[1] FAT: Forschungsanstalt agroscope – Tänikon

p. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen: Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);

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

r. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);

s. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;

t. Unterlagen für Bewilligungen 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;

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

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

w. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen;

x. Weitere Gesuche für Bewilligungen, die im koordinierten Verfahren zu erlassen sind.

[3] Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

[4] 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.

[5] Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.

[6] Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

[7] Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit Bewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB) sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Anforderungen Art. 70

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

[2] Der Gemeindevorstand lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

2. Sicherheit und Gesundheit

Vorkehren bei Bauarbeiten Art. 71

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

[2] Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrslärm oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann der Gemeindevorstand Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.

[3] 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.

3. Gestaltung

Dächer — Art. 72

[1] Dächer sind gesamtheitlich mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.

[2] Es sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von 15 bis 45° zulässig (27% bis 100%). Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können für eingeschossige Anbauten und Kleinbauten ohne anrechenbare Geschossfläche sowie für Dachterrassen bis 35 m^2 gestattet werden. Kreuzgiebeldächer sind nicht zulässig. Es sind pro Gebäude nur zwei Giebelfassaden zulässig.

[3] Der Flächenanteil von Terrassen, der als oberer Abschluss von anrechenbarer Geschossfläche ausgestaltet ist, darf insgesamt bis maximal ein Fünftel der Gebäudegrundfläche ausmachen.

[4] Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind im Rahmen dieser Bestimmung zulässig, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind in der Summe bis zu ½ der zugehörigen Fassadenlänge gestattet. Durchbrochene Traufen sind nur zulässig auf maximal 1/3 der Fassadenlänge. Die Höhendifferenz der Traufe des Dachaufbaus zur durchbrochenen Traufe darf maximal 1 m betragen. Wird die Traufe auf mehr als 1/3 der Fassadenlänge durchbrochen, wird die traufseitige Fassadenhöhe bis zur Traufe der Dachaufbaute gemessen. Dachaufbauten dürfen den First nicht überragen. Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen einen Mindestabstand zum First von 30cm einhalten, vertikal gemessen.

[5] Begrünte Dachflächen auf eingeschossigen Bauten sind zulässig.

[6] Bei guter Gestaltungsqualität mit nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien kann die Behörde Ausnahmen gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Solaranlagen — Art. 73

[1] Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumplanung bei.

[2] Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan innerhalb des Bereichs «Bewilligungspflicht für Solaranlagen» liegen oder als geschützte Kulturobjekte oder erhaltenswerte Bauten und Anlagen eingestuft sind, sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.

Einfriedungen und Pflanzen — Art. 74

[1] Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.

[2] Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann der Gemeindevorstand die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

[3] Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.00 m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.50 m.

[4] Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 1.00 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.50 m ab gewachsenem Boden zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.50 m. Gegenüber öffentlichen Strassen müssen Lebhäge einen Abstand von 2.00m einhalten.

[5] Liegt eine Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundeigentümern vor, und stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen, kann die Baubehörde Abweichungen von dieser Bestimmung erlauben.

[6] Zäune, Mauern und weitere Einfriedungen haben bei Gemeindestrassen von Strassen- bzw. Trottoirrand einen Abstand von 0.50 m einzuhalten.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern — Art. 75

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

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

[3] Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.00 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.00 m, haben sie einen Grenzstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.50 m einzuhalten.

[4] Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.50 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbare bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden.

[5] Bei Gemeindestrassen ist vom Strassen- bzw. Trottoirrand ein Abstand von 0.50 m einzuhalten.

[6] Liegt eine Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundeigentümern vor, und stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen, kann der Gemeindevorstand Abweichungen von dieser Bestimmung erlauben.

Reklamen, Hinweistafeln und Strassennamen — Art. 76

[1] Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

[2] Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung aller öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze. Es sind romanische Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

4. Verkehr

Verkehrssicherheit — Art. 77

[1] Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.

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

[3] Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt der Gemeindevorstand die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Zu- und Ausfahrten — Art. 78

[1] Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge und 3.00 m Breite aufweisen. Dienen sie der Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5.00 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.

[2] Für Rampen sind die VSS-Normen massgebend.

[3] Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

[4] Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

[5] Neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen erfordern eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge — Art. 79

[1] Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahres nach Massgabe der VSS-Normen zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder das Benützungsrecht von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.

[2] Grundsätzlich sind bereitzustellen bei:

Wohnbauten in der Dorfzone	1 Platz pro Wohnung bis 80 m² Hauptnutzfläche, darüber zusätzlich 1 Platz
Wohnbauten in Wohnzonen	1 Garagenplatz oder offener Unterstand pro Wohnung bis 80 m² Hauptnutzfläche, darüber zusätzlich 1 Platz
Pensionen, Hotels	1 Platz pro 5 Fremdenbetten
Restaurants	1 Platz pro 8 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle).

[3] Für weitere Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den VSS-Normen.

[4] Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze Art. 80

[1] Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden ausnahmsweise nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

[2] Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz CHF 15'000.

[3] Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden. Die Ersatzabgabe schliesst ein ausschliessliches Nutzungsrecht an einem bestimmten öffentlichen Parkplatz aus.

5. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen Art. 81

[1] Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

[2] Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

Abwasser Art. 82

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

[2] Einzelheiten bestimmt das Erschliessungs-, Benützungs- und Gebühren-Reglement.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums — Art. 83

[1] Der Gemeindevorstand kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.

[2] Bewilligungen für Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Campieren, Aufstellen von Wohnwagen und -mobilen — Art. 84

[1] Das Campieren in Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen etc. sowie das ständige Stationieren unbewohnter Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte ist ausserhalb bewilligter Campingplätze untersagt.

[2] Zeitlich befristete Zeltlager ausserhalb bewilligter Campingplätze können vom Gemeindevorstand für die Dauer von maximal 2 Wochen bewilligt werden.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke — Art. 85

[1] Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

V Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsreglemente — Art. 86

[1] Die Erschliessungsreglemente regeln 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 Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung und der Energieversorgung, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

[2] Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

[3] Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.

[4] Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte — Art. 87

[1] Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung 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

Ausführung — Art. 88

[1] Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde ausgeführt.

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

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

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung — Art. 89

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

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

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

Schneeräumung — Art. 90

[1] Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden von der Gemeinde offen gehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Der Gemeindevorstand bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.

[2] Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

B. Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines — Art. 91

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

[2] Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.

[3] Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft der Gemeindevorstand die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung — Art. 92

[1] Der Gemeindevorstand kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

[2] Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können vom Gemeindevorstand verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.

[3] Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen werden vom Gemeindevorstand nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Übernahme durch die Gemeinde — Art. 93

[1] Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn:

a. es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder

b. die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

[2] Die Kosten werden vom Gemeindevorstand nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer aufgeteilt.

[3] Der Gemeindevorstand hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Sanierungsplanungen — Art. 94

[1] Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.

[2] Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.

[3] Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt der Gemeindevorstand eine Sanierungsquartierplanung durch.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Übergangsbestimmung — Art. 95

[1] Die im Quartierplan Barbatschauns definierten Bruttogeschossflächen werden mit Inkrafttreten des Baugesetzes als anrechenbare Geschossfläche ermittelt bzw. durch diese ersetzt.

[2] Diese Bestimmung gilt übergangsmässig, solange der Quartierplan Barbatschauns nicht geändert wurde.

Vollzug — Art. 96

[3] Der Gemeindevorstand vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Er sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.

[4] Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.

[5] Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel — Art. 97

[1] Verfügungen und Anordnungen der Baubehörde, der Baukommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.

[2] Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Inkrafttreten — Art. 98

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

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

[3] Erstwohnungsverpflichtungen, die gestützt auf das bisherige Gesetz (Beschluss Gemeinde vom 25. August 2009, RB Nr. 402 vom 4. Mai 2010) verfügt worden sind, bleiben weiterhin in Kraft. Geleistete Ersatzabgaben werden nicht zurückerstattet. Bereits einbezahlte Ersatzabgaben sind zweckgebunden für die Förderung des Erstwohnungsbaus zu verwenden.

[4] Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 25.08.2009, inkl. aller Revisionen als aufgehoben.

Anhang

MBauG 2020 (übernommen vom MBauG 2012 und MBauG 2014)

Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen

A: IVHB B: KRVO (Seite 22) C: SIA 416 (Seite 23)

A IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

1. TERRAIN

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen einen Feststellungsentscheid; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen.

Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein.

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann.

Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann..

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

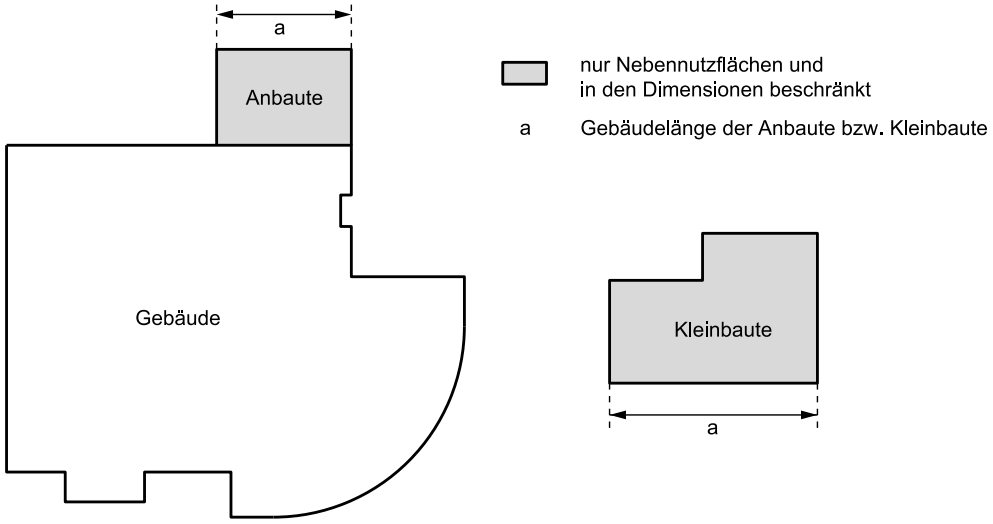
Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. C).

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.



Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten

2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.

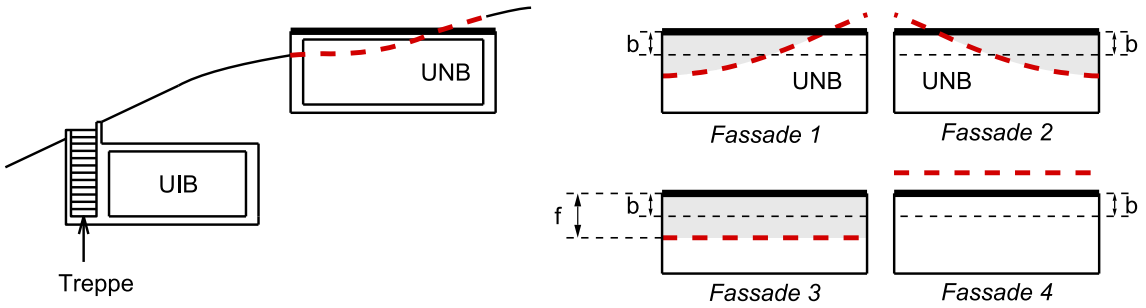
2.5 Unterniveaubauten

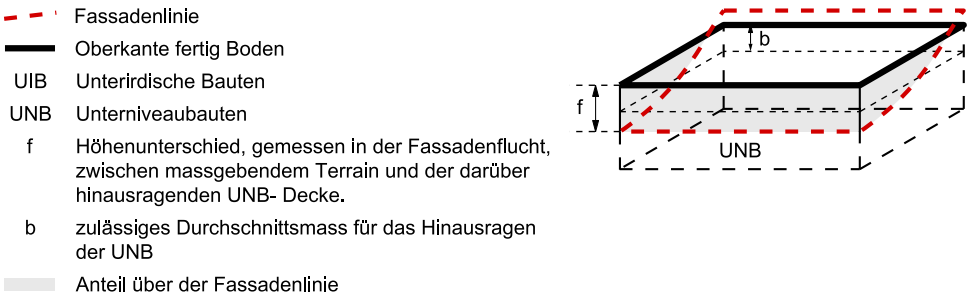
Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnittsmass.

Mit den unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ermöglicht, bei Bedarf unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.

Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.





Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. GEBÄUDETEILE

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.

Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie sowie zur Definition des Attikageschosses.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

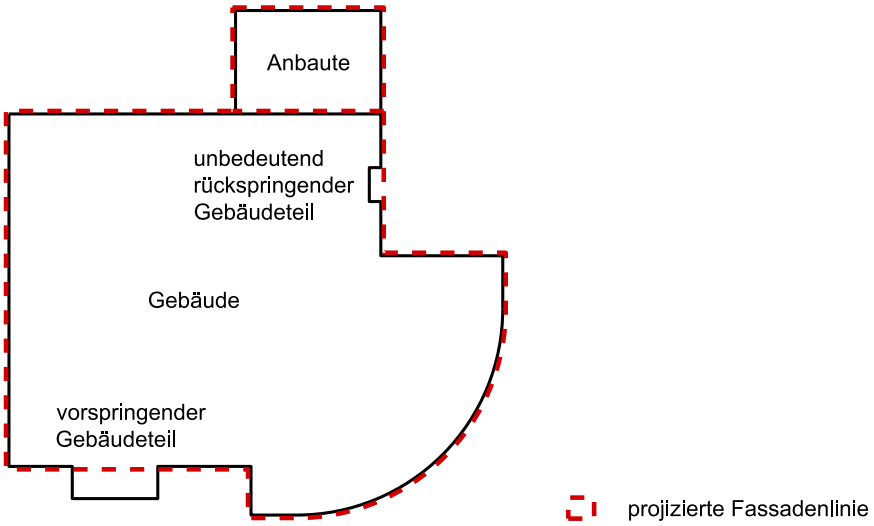
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw.

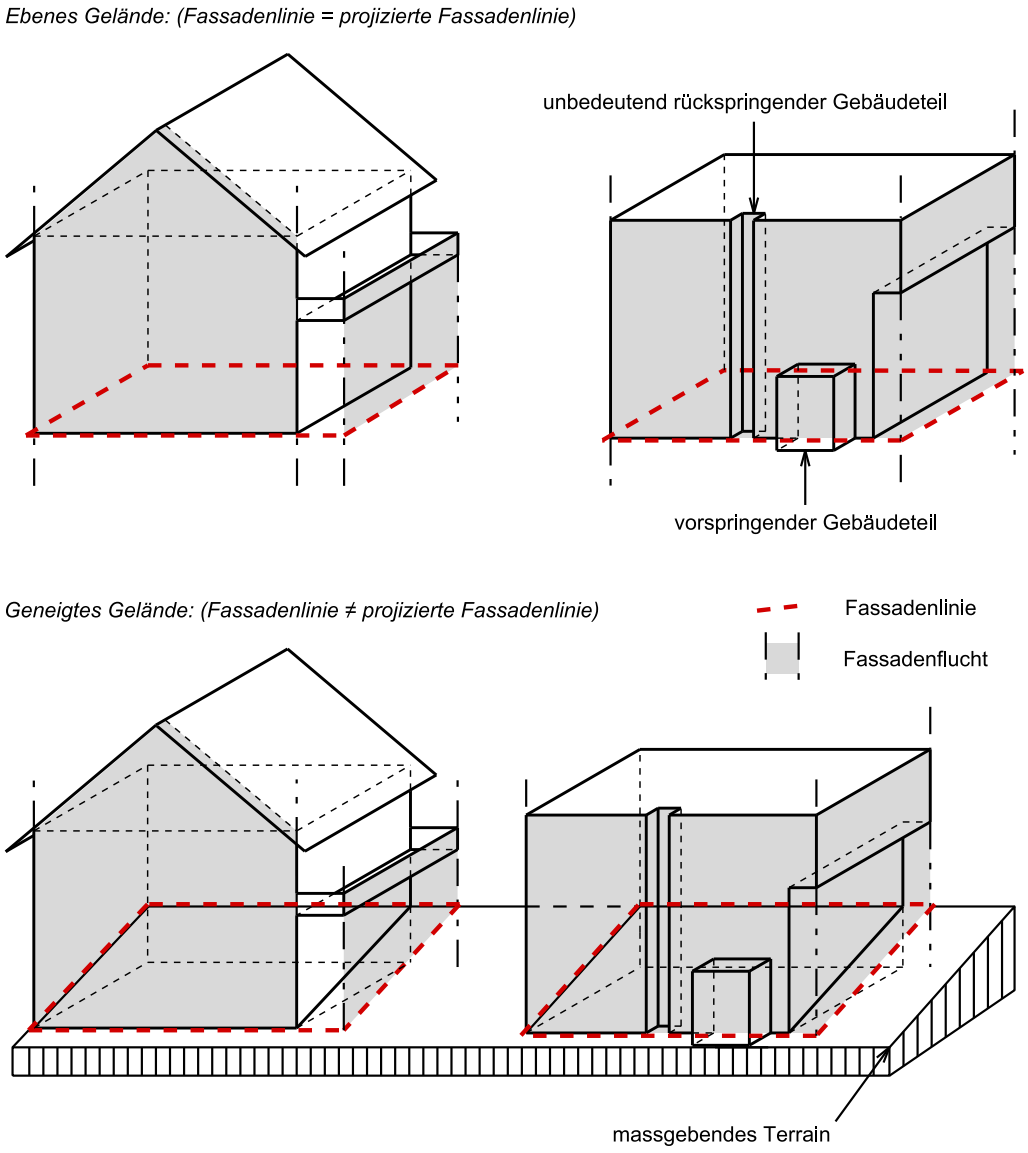
3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.



Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie



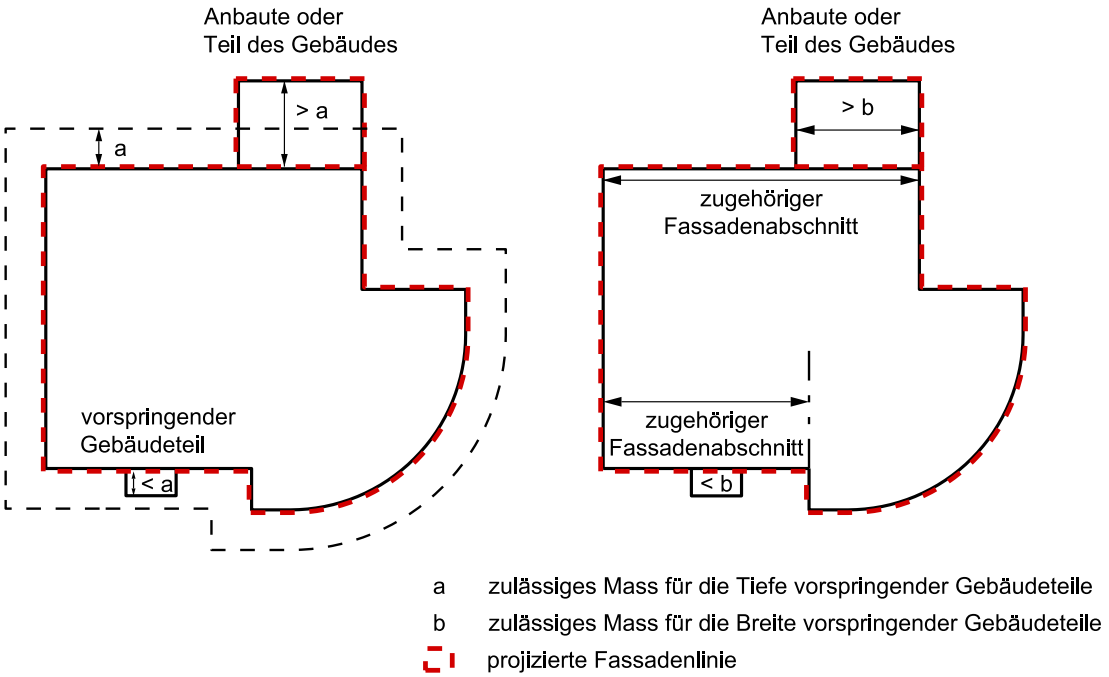
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

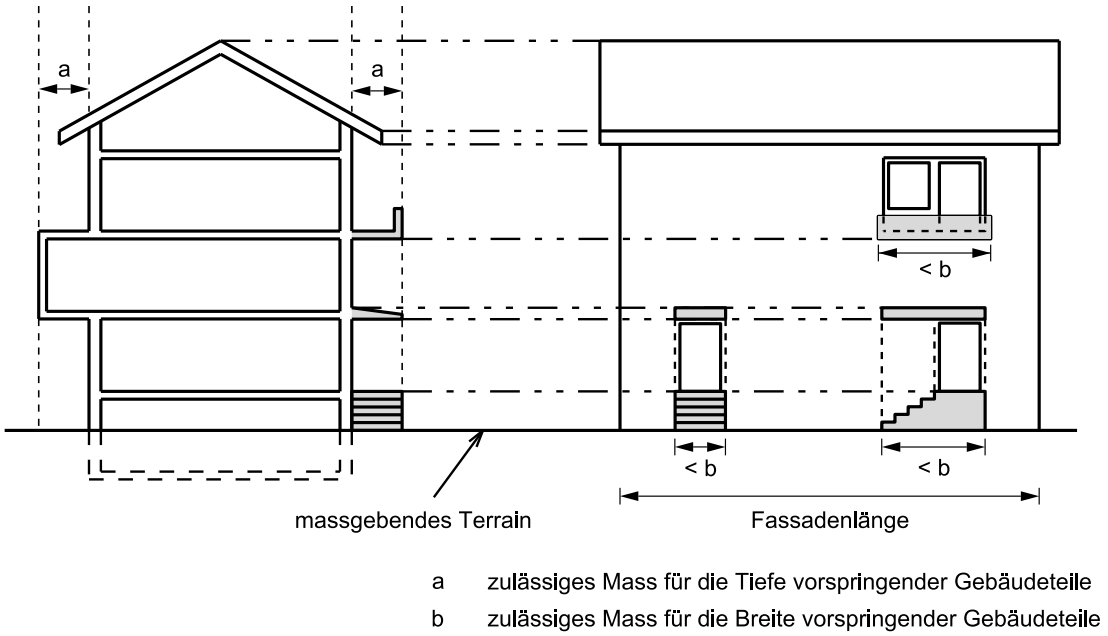
3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone.

Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).





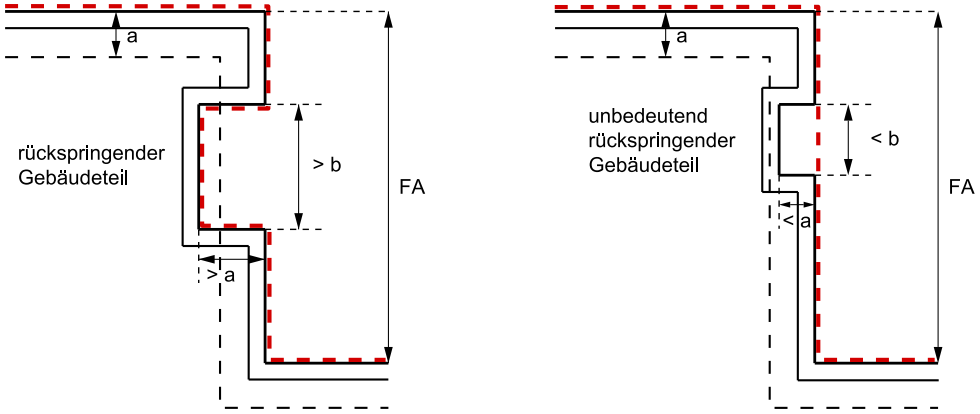
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge.

Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



a	zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
b	zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
FA	zugehöriger Fassadenabschnitt
	Fassade
	Fassadenlinie

Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

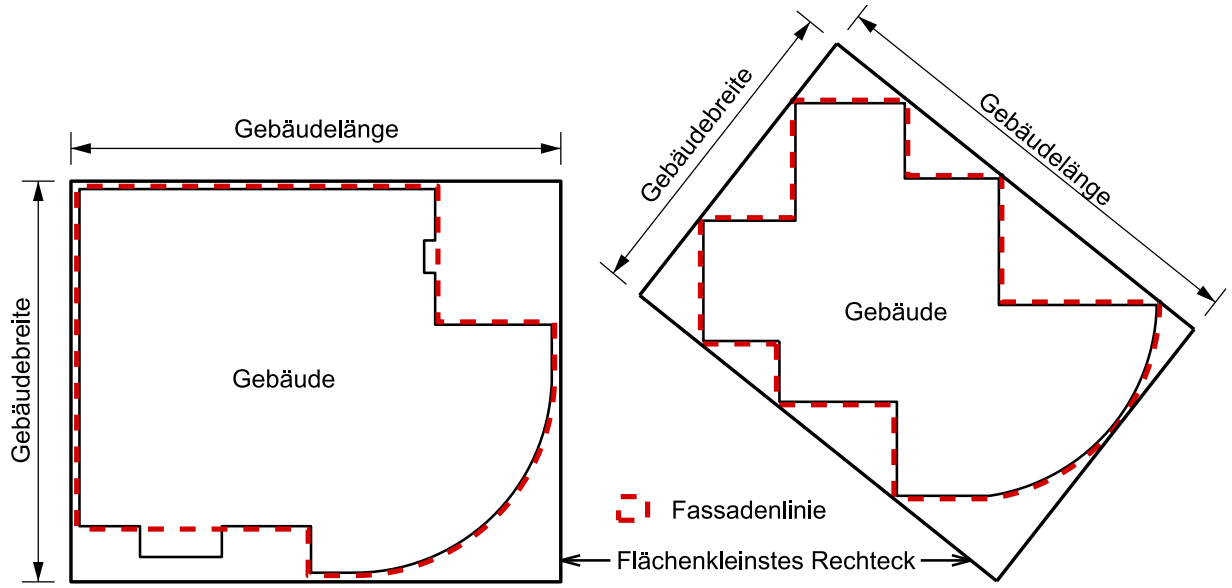
4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

Die Begriffe betreffend der Höhe von Punkten, Linien und Bauten dienen der Dimensionierung der Bauten in ihrer dritten Dimension bzw. als Hilfsgrösse zur Festlegung von Niveaus bestimmter Gebäudepunkte und Geschossen.

5.1 Gesamthöhe

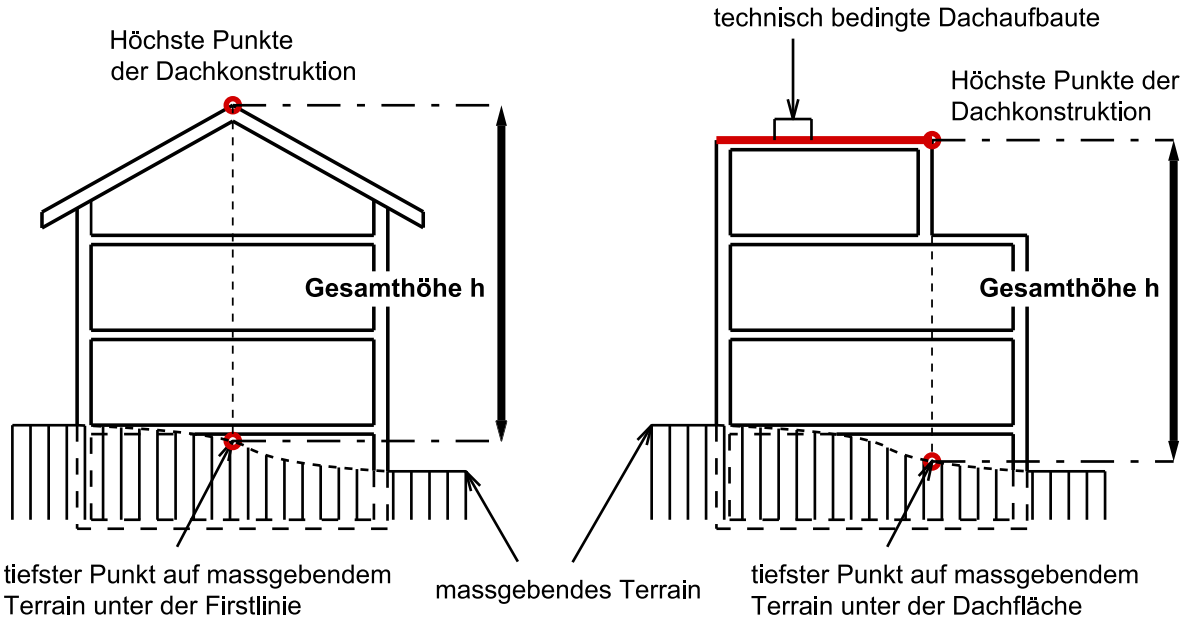
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

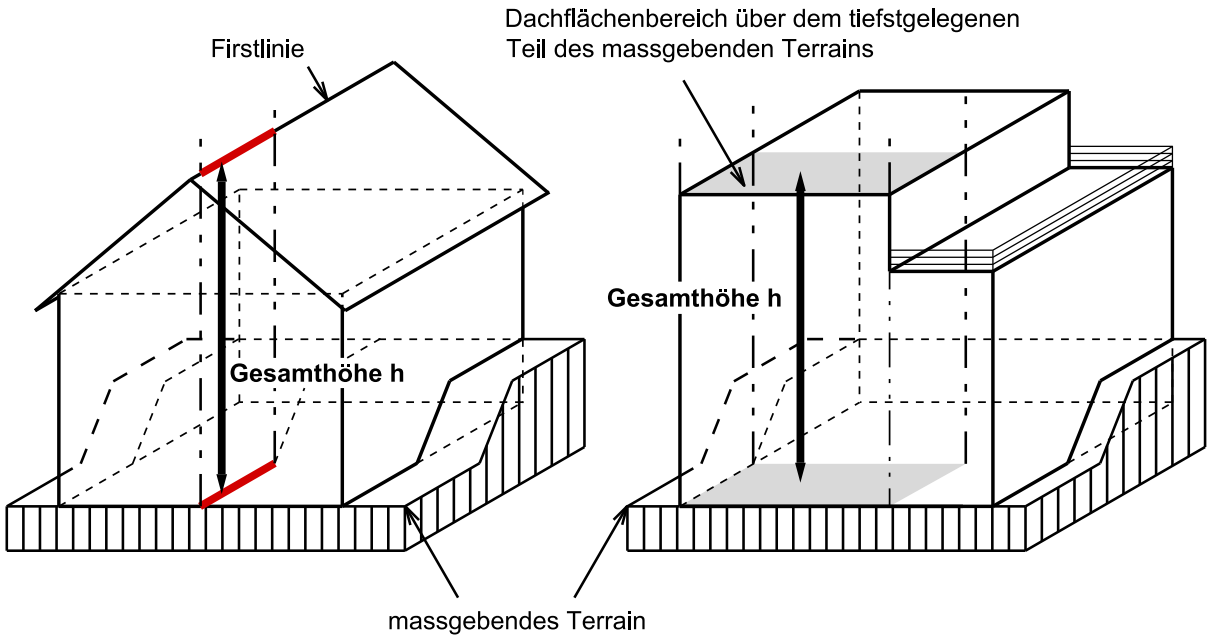
Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich.

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.





Figur 5.1 Gesamthöhe

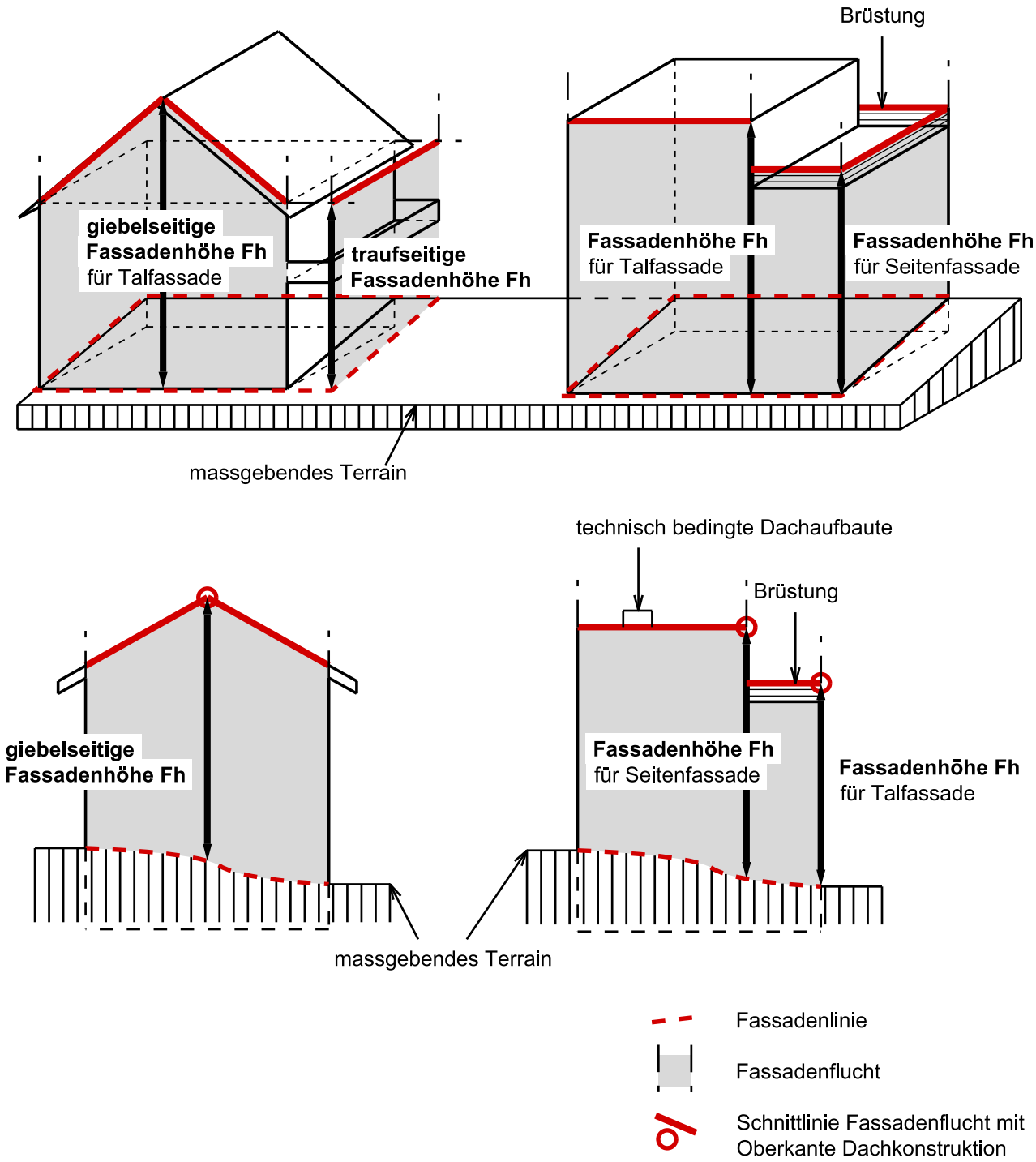
5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

Das zulässige Mass der Fassadenhöhe kann für traufseitige- und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festgelegt werden.

Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen und hat vor allem in stark geneigtem Gelände ihre Bedeutung. Wenn die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, auch mit Berücksichtigung von Abgrabungen begrenzt werden soll, erfordert dies eine zusätzliche Regelung. Zur Definition der Höhe eines Gebäudes eignet sich die Fassadenhöhe in vielen Fällen weniger gut als die Gesamthöhe.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

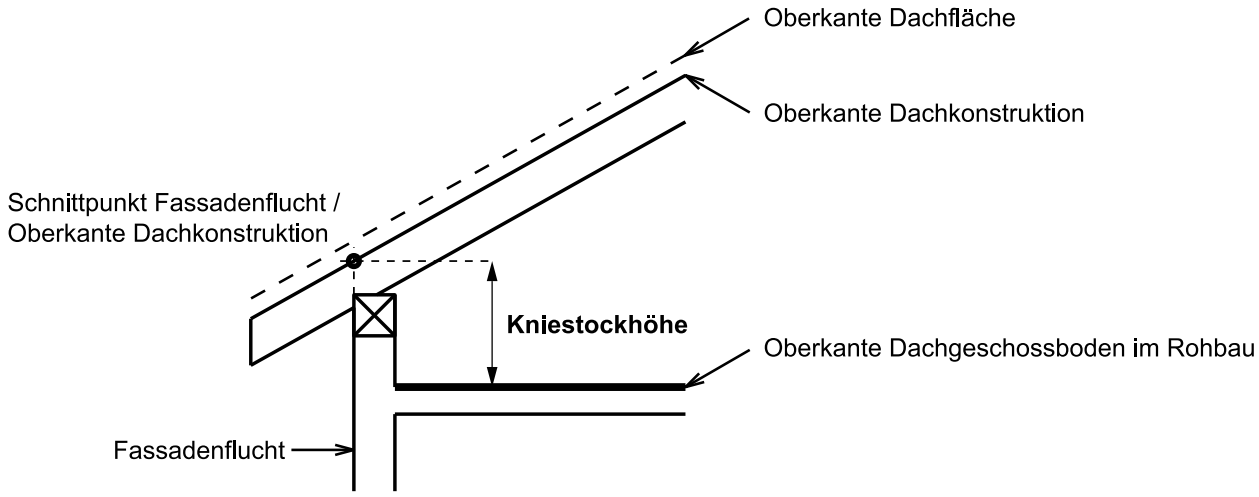
Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.



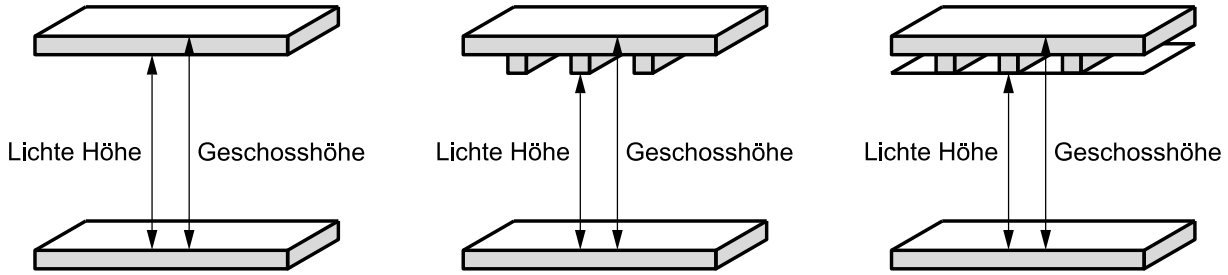
Figur 5.3 Kniestockhöhe

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohnhygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen.

Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht.



Figur 5.4 Lichte Höhe

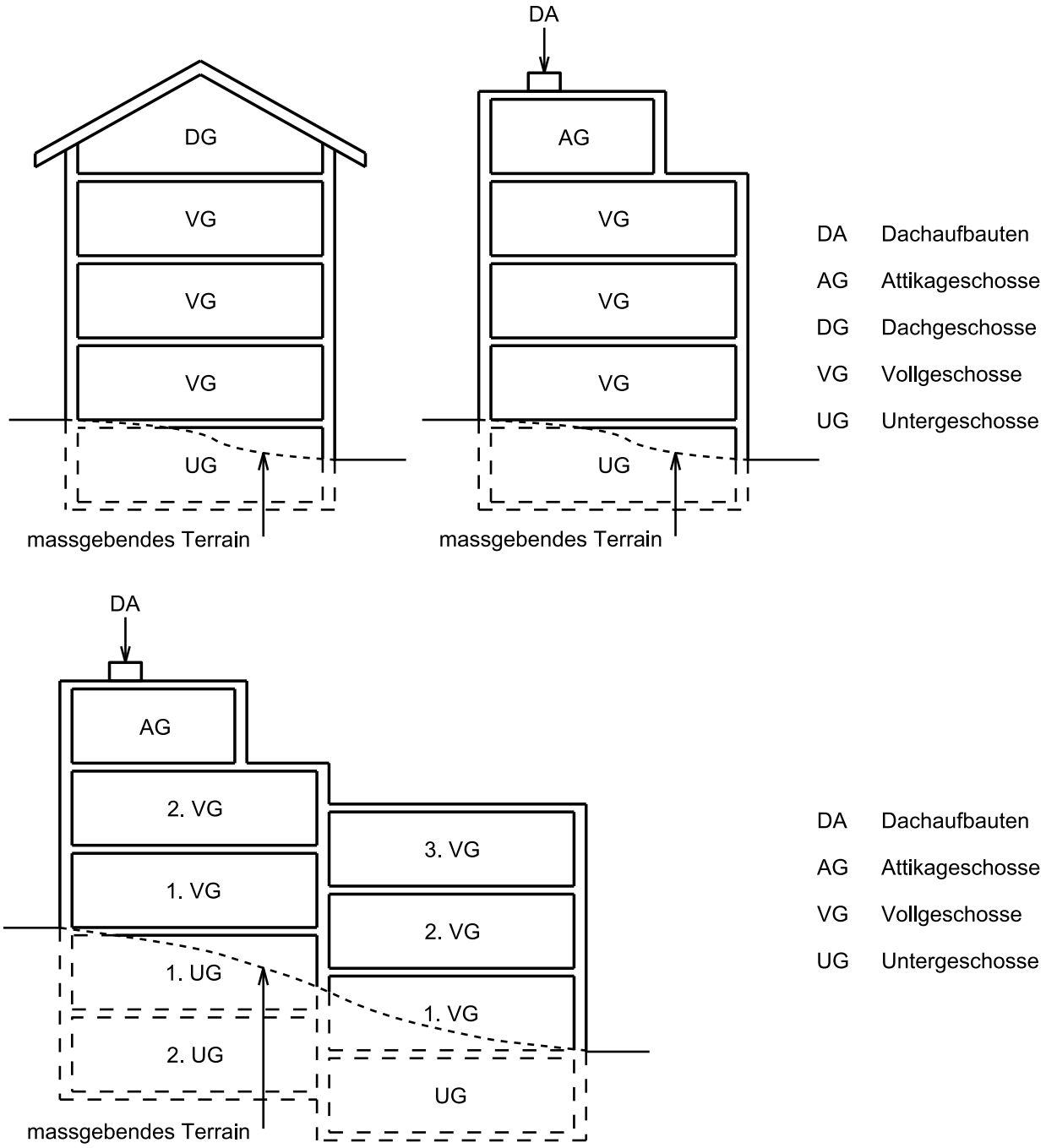
6. GESCHOSSE

Begriffe und Festlegungen betreffend Geschosse dienen der Differenzierung verschiedener Bauzonen und der Regelungen in Sondernutzungsplänen.

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

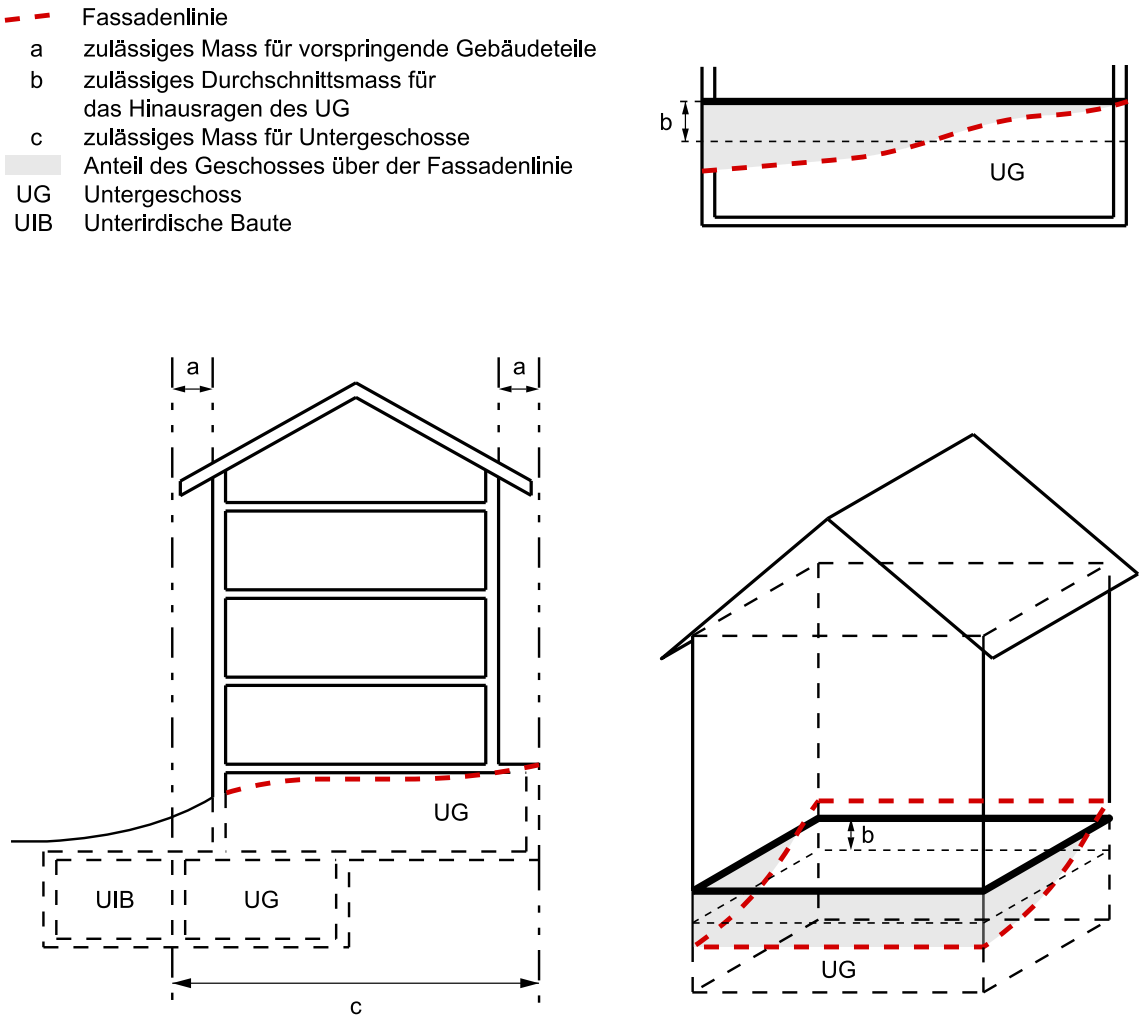


Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.



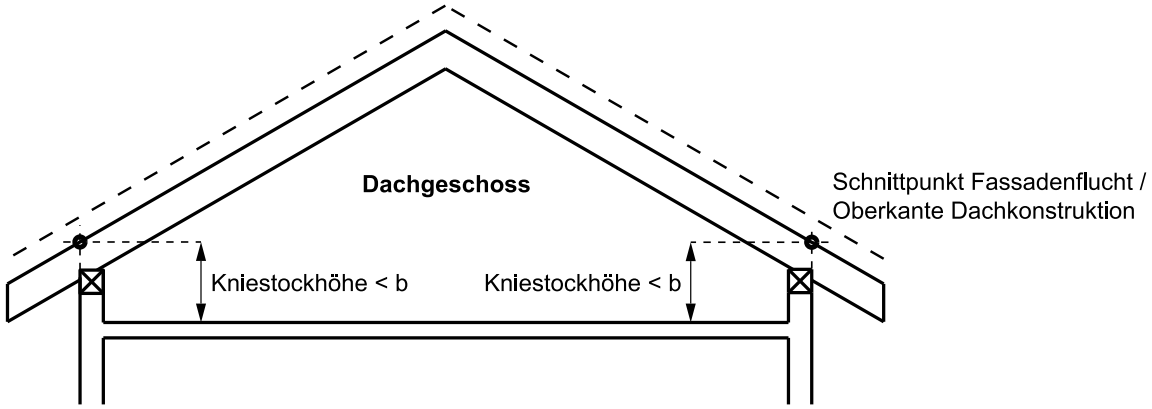
Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse

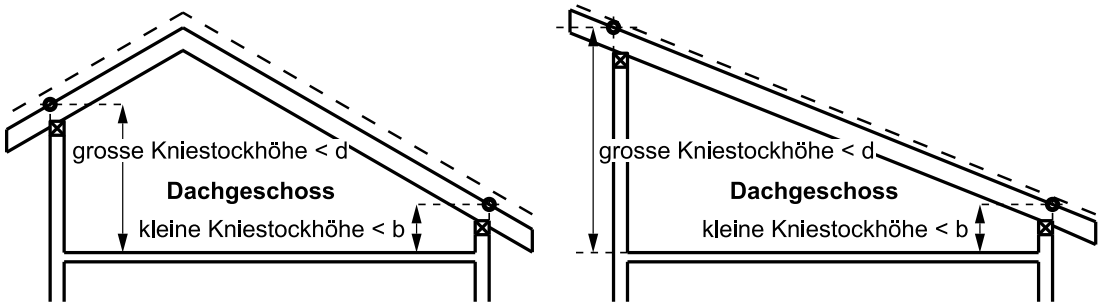
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo asymetrische Giebeldächer oder Pultdächer zulässig sind, können für die Definition des Dachgeschosses kleine und grosse Kniestockhöhenbezeichnet werden.

Die Dachfläche darf nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Geschoss als Vollgeschoss.

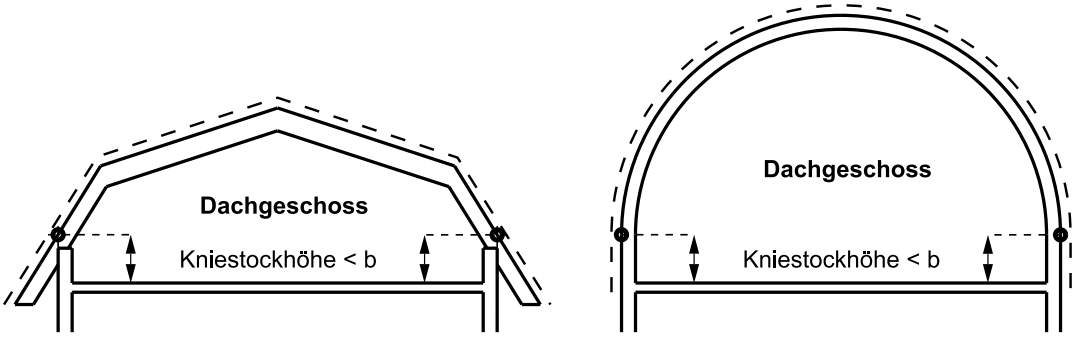


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

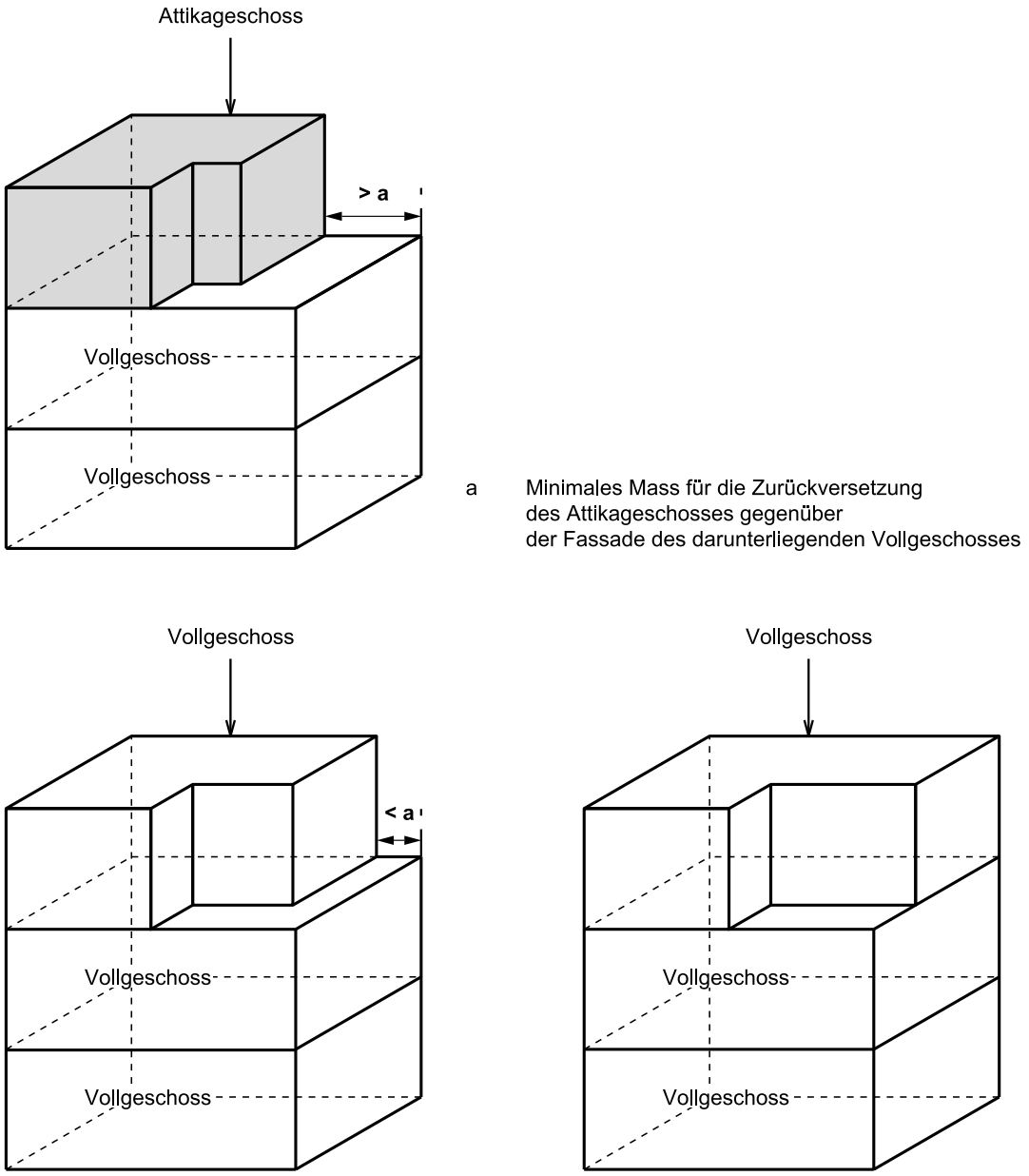
Figur 6.3 Dachgeschosse

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

Attikageschosse können dank dieser Definition, insbesondere in Hanglagen auf der Bergseite und auf weiteren Seiten, auch direkt auf die Fassadenfluchten des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.

Diese Definition ermöglicht, dass in bestimmten Regionen, Gemeinden, Gebieten oder Zonen festgelegt werden kann, dass das Attikageschoss jeweils auf der talseitigen, auf der längeren oder bezogen auf mehrere Fassadenfluchten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein muss.



Figur 6.4 Attikageschosse

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

Die Abstände dienen insbesondere der gegenseitigen Anordnung von Bauten und Anlagen, der Wohn- und Arbeitshygiene sowie dem Schutz natürlicher Elemente und Gegebenheiten (Ufer, Waldränder).

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Wo grosse und kleine Grenzabstände bestehen oder Mehrlängenzuschläge gelten, wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand.

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

7.2 Gebäudeabstand

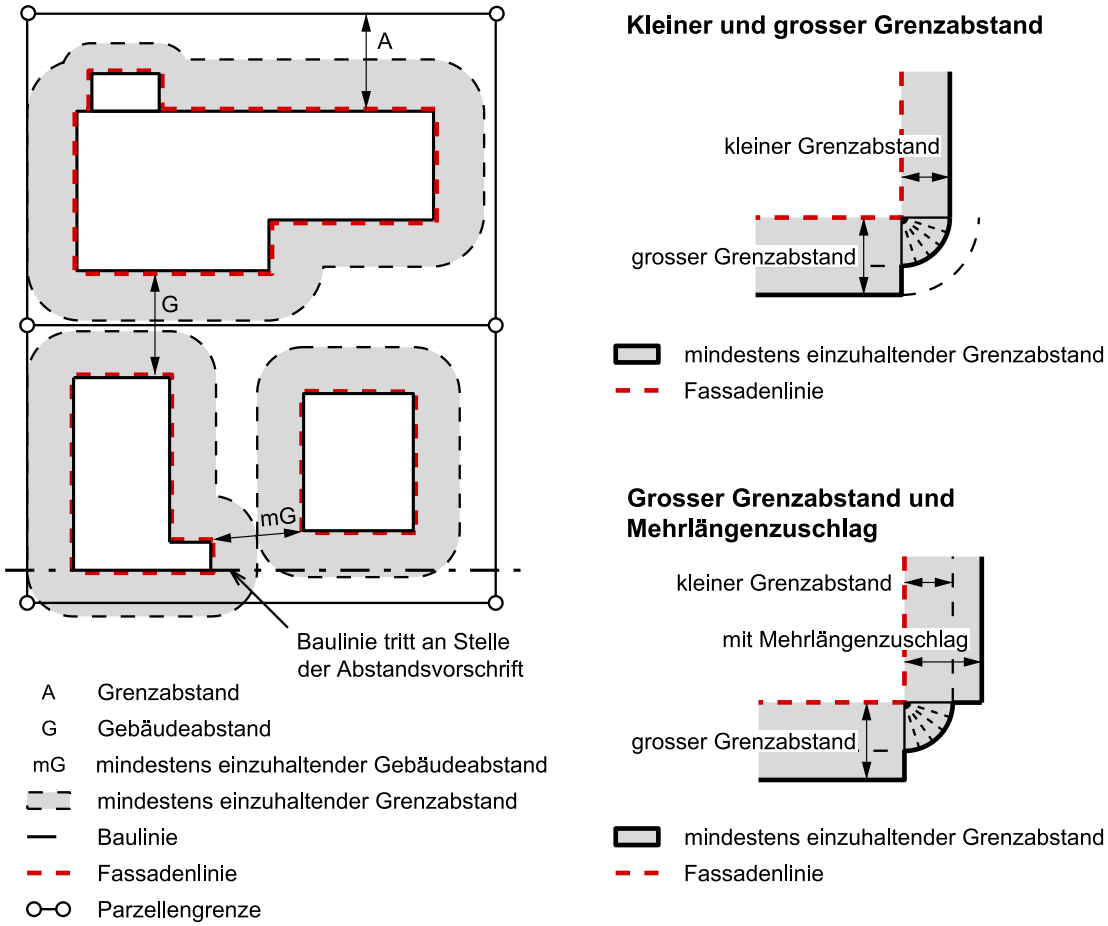
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen, insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften. Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.

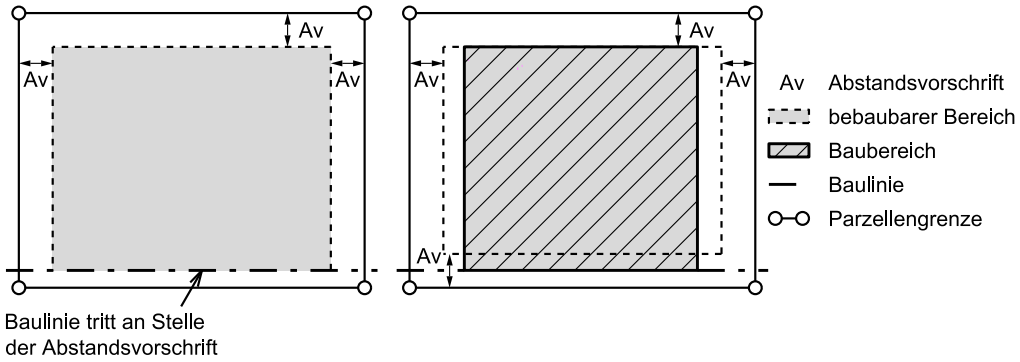


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.

Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

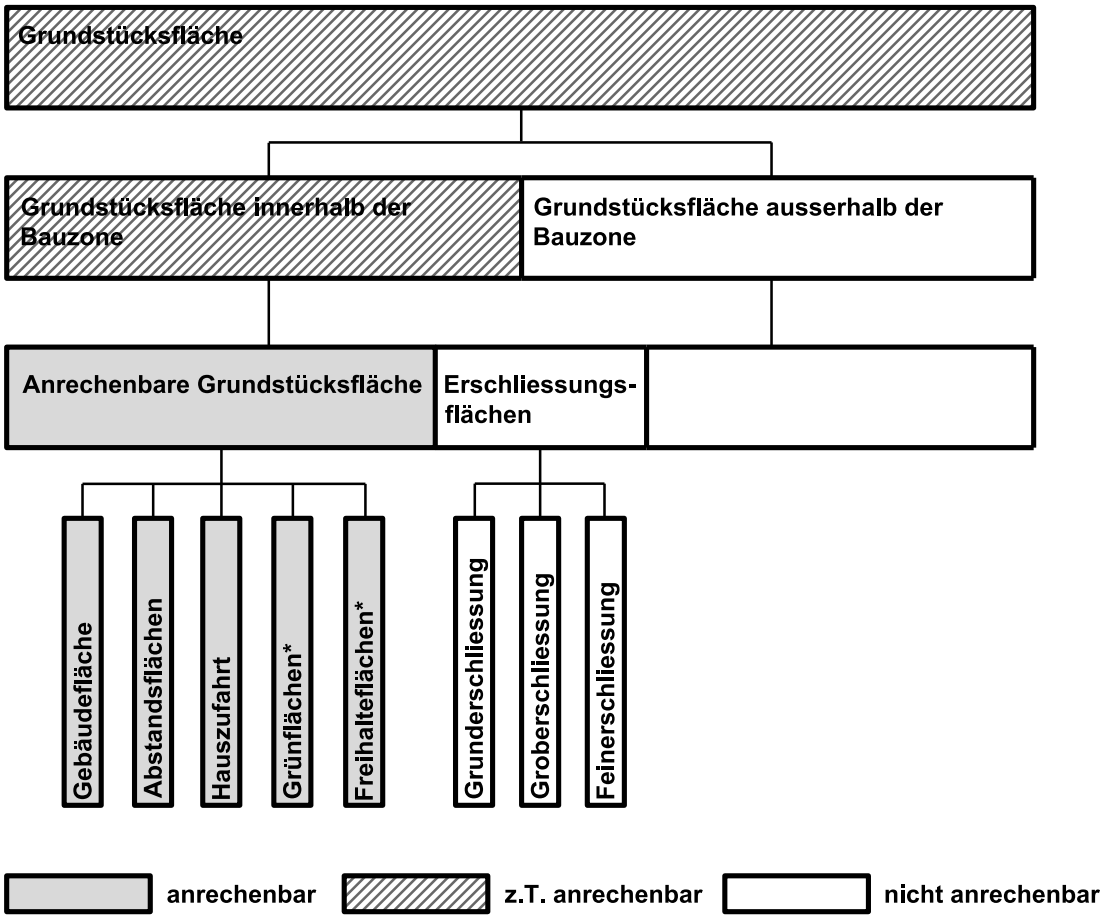
8. NUTZUNGSZIFFERN

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

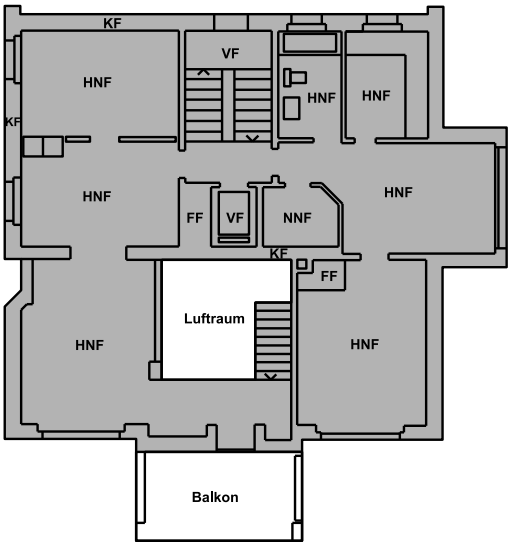
Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

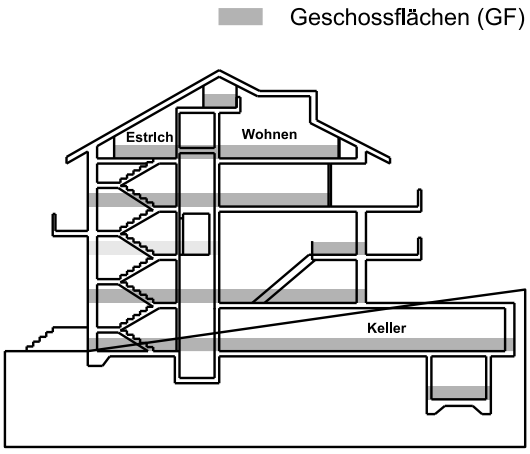
Die Geschossflächenziffer ersetzt die Ausnützungsziffer **(Vorbehalt Anwendung von Art. 37a KRVO)**.

Die Geschossflächenkomponenten sind in Norm SIA 416 definiert (vgl. C).

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



Figur 8.2 Geschossflächenziffer

8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grund-stücksfläche.

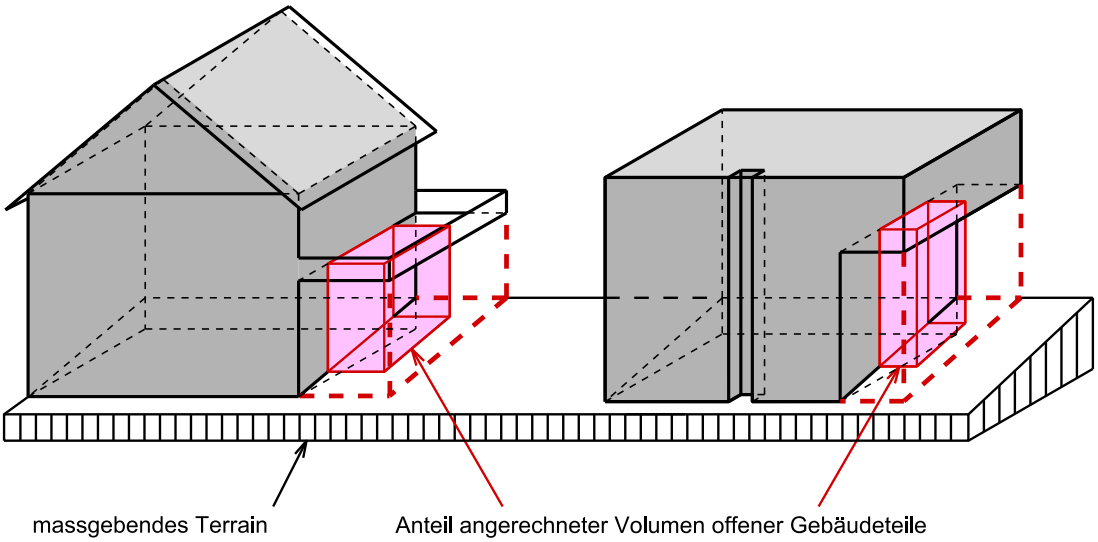
Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

Die Baumassenziffer BMZ wird als Mass für die Volumendichte verwendet und dient als Element zur Festlegung der zonencharakteristischen Bauweise.

Die BMZ wird primär für Industrie- und Gewerbe- bzw. Arbeitszonen verwendet, kann aber auch für gemischte und Wohnzonen eingesetzt werden.



Figur 8.3 Baumassenziffer

8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

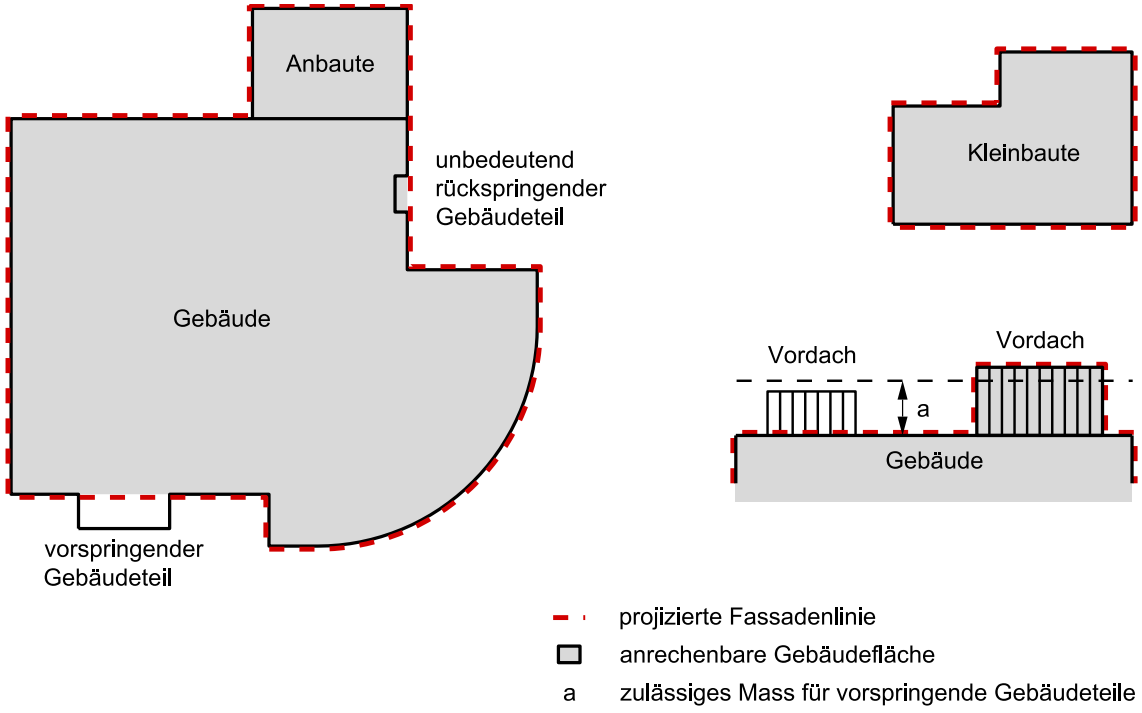
$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Die Überbauungsziffer ÜZ ist eine Flächenanteilsziffer, welche den durch die Gebäude beanspruchten Teil eines Grundstücks beschreibt.

Bei deren Festlegung spielen visuelle und damit gestalterische Zielsetzungen mit hinein.

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen.



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Von Vordächern, die über das zulässige Mass hinausragen, wird die gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.

Die anrechenbare Gebäudefläche darf nicht verwechselt werden mit der Gebäudegrundfläche gemäss Norm SIA 416, welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die „von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird". Die Definiti on der Gebäudegrundfläche eignet sich wenig für die bau- und planungsrechtlichen Regelungen; es ist deshalb notwendig, im Unterschied dazu die Begriffe der anrechenbaren Gebäudefläche, der Fassadenflucht beziehungsweise der projizieren Fassadenlinie einzuführen.

B KRVO (Kantonale Raumplanungsverordnung)

8.5 Ausnützungsziffer (Art. 37a KRVO)

Hinweis: Die Ausnützungsziffer, als zulässige Nutzungsziffer gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung Graubündens, ist nicht Bestandteil der IVHB!

Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{aGF}{aGSF}$$

Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:

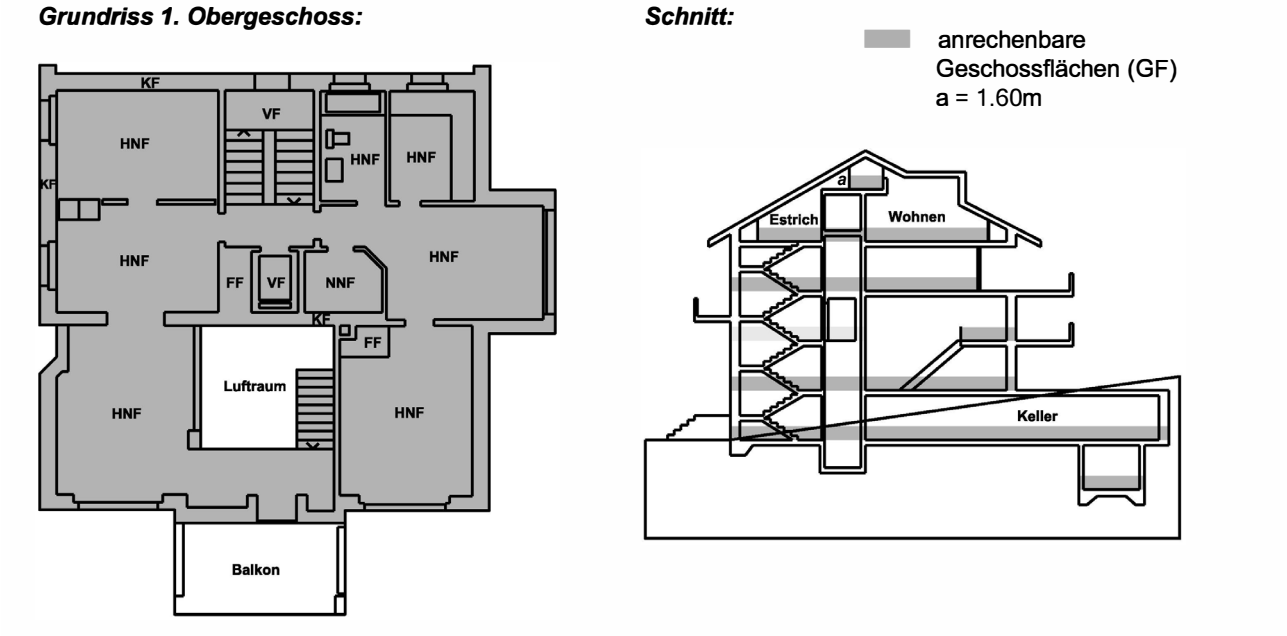
1. Hauptnutzflächen (HNF);
2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Nicht angerechnet werden:

1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
2. Funktionsflächen (FF);
3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrichträume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintierställe.

Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416 (siehe Anhang).

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



Figur 8.5: anrechenbare Geschossfläche

C SIA 416 (Definitionen aus der Norm SIA 416)

Geschossfläche GF

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.

Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in

- Nettogeschossfläche NGF und
- Konstruktionsfläche KF.

Nettogeschossfläche NGF

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.

Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in

- Nutzfläche NF,
- Verkehrsfläche VF und
- Funktionsfläche FF.

Nutzfläche NF

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

Die Nutzfläche NF gliedert sich in

- Hauptnutzfläche HNF und
- Nebennutzfläche NNF

Hauptnutzfläche HNF

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Nebennutzfläche NNF

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau

- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und
- Kehrichträume.

Verkehrsfläche VF

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.

Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

Funktionsfläche FF

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.

Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Ent- sorgungskanäle und
- Tankräume.

Konstruktionsfläche KF

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in

- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Grundstücksfläche GSF

Das betrachtete Grundstück kann umfassen

- eine einzelne Parzelle,
- mehrere Parzellen und
- Teile einer oder mehrerer Parzellen

Umgebungsfläche UF

Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in

- Gebäudegrundfläche GGF und
- Umgebungsfläche UF.

Die Umgebungsfläche UF ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung.

Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen.

Die Umgebungsfläche gliedert sich in

- Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und
- Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF.