



Kanton Graubünden
Gemeinde Andeer

Baugesetz

Rot = Ergänzungen oder Änderungen

INHALTSÜBERSICHT

I	Allgemeines		4
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	4
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	4
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	4
	Grundlagen	Art. 4	5
	Förderung	Art. 5	5
	1. Baubehörde	Art. 6	5
	2. Bauamt	Art. 7	5
	3. Bauberatung	Art. 8	6
II	Grundordnung		6
	1. Allgemeines		6
	Zuständigkeit	Art. 9	6
	2. Zonenplan		7
	A. Bauzonen		7
	a) Regelbauweise		7
	Regelbauweise	Art. 10	7
	Zonenschema	Art. 11	8
	Hofstattrecht	Art. 12	8
	b) Begriffe und Messweisen		9
	Ausnützungsziffer	Art. 13	9
	Nutzungsübertragung	Art. 14	10
	Gebäude- und Firsthöhe	Art. 15	10
	Gebäudelänge	Art. 16	10
	An-, Klein- und Unterniveaubauten	Art. 17	10
	c) Zonenvorschriften		11
	Wohnbauzonen		11
	Dorfkern- und Dorfzone, Dorferweiterungszone	Art. 18	11
	Wohnzone	Art. 19	11
	Wohn-Gewerbezone	Art. 20	11
	Gewerbezone		12
	Gewerbezone	Art. 21	12
	Zonen für besondere bauliche Nutzungen		12
	Touristikzone	Art. 22	12
	B. Schutzzonen		12
	Zone mit erhaltenswerter Flora	Art. 23	12
	C. Weitere Zonen		13
	Campingzone	Art. 24	13
	Abbauzone	Art. 25	13
	Materialablagerungszone	Art. 26	14
	3. Genereller Gestaltungsplan		14
	A. Gestaltungsobjekte		14
	Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 27	14

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 28	15
Ergänzende Bestimmungen	Art. 28A	16
Zone landschaftsprägende Bauten	Art. 28B	17
Baugestaltungslinien	Art. 29	19
Hochbauverbotsbereich	Art. 30	19
B. Gestaltungsanweisungen		20
Freihalteflächen, Strassenräume	Art. 31	20
4. Genereller Erschliessungsplan		20
A. Erschliessungsanlagen		20
Verkehrsanlagen	Art. 32	20
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 33	21
Langlaufloipen und Winterwanderwege	Art. 34	21
III Kommunale Bauvorschriften		22
1. Bauvoraussetzungen		22
1. Anzeigepflicht	Art. 35	22
2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren	Art. 36	22
3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 37	22
Meldepflicht	Art. 38	23
Baugesuch	Art. 39	23
Revers	Art. 40	25
2. Sicherheit und Gesundheit		25
Wohnhygiene	Art. 41	25
Energiehaushalt	Art. 42	25
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 43	26
3. Gestaltung		26
Dächer	Art. 44	26
Energieanlagen	Art. 45	27
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 46	27
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 47	28
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 48	28
Antennen	Art. 49	28
4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung		28
Verkehrssicherheit	Art. 50	28
Zu- und Ausfahrten	Art. 51	28
1. Pflichtparkplätze	Art. 52	29
2. Ersatzabgabe	Art. 53	30
3. Anordnung	Art. 54	30
Bereich Parkierungskonzept	Art. 55	30
Öffentliche Werkleitungen	Art. 56	30
Abwässer	Art. 57	30
5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		32
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 58	32
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 59	32
IV Erschliessungsordnung		33
1. Allgemeines		33
Erschliessungsprogramm	Art. 60	33
Erschliessungsreglemente	Art. 61	33

Strassennamen	Art. 62	34
2. Projektierung und Bewilligung		34
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 63	34
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		34
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 64	34
Private Erschliessungsanlagen	Art. 65	35
Sanierungsplanungen	Art. 66	36
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen		36
Vollzug	Art. 67	36
Rechtsmittel	Art. 68	36
Inkrafttreten	Art. 69	37
Anhang		38
Ergänzende Gestaltungsrichtlinien und Gestaltungsskizzen (Art. 28 B)		41
Stichwortverzeichnis		49

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.

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde kann in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und regionalen Organisationen zusammenarbeiten. 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 anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab. Bei Bedarf werden regionale Richtpläne als Grundlage für die Umsetzung in der Gemeinde erarbeitet.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird bei Um- und Einzonungen durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde (Gemeindevorstand) für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen. Regionale Ausgleichsleistungen zwischen Gemeinden werden vom Regionalverband festgelegt oder zwischen den beteiligten Gemeinden vereinbart.
- 3 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen einrichten. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben und unterstützt weitere private Bestrebungen, wenn damit öffentliche Anliegen wie die Schaffung von Arbeitsplätzen, der vorbildliche Umgang mit Natur und Landschaft, eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung, eine ökologische Bauweise und ein sorgsamer Umgang mit den Ressourcen oder die Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte erfüllt werden.
- 2 Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäußneten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Baubehörde abhängig gemacht werden.

1. Baubehörde

- 1 Die Baubehörde (Gemeindevorstand) sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an das kommunale Bauamt oder an externe Fachleute delegieren.

2. Bauamt

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit eigenen Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur. Die Baubehörde regelt die Aufgaben des Bauamts in einem Pflichtenheft. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.
- 2 Das Bauamt bereitet unter Mitwirkung des mit dem Bauwesen betrauten Mitgliedes des Gemeindevorstands die Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor und stellt der Baubehörde Antrag. Das Bauamt trifft im Rahmen seiner Befugnisse die ihm übertragenen Entscheide.

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

3. Bauberatung Art. 8

- 1 Die Baubehörde und das Bauamt können externe Fachleute zur Vertiefung und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Gestaltungsberater. Der Gestaltungsberater darf nicht in Andeer wohnhaft sein und hier während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 3 Dem Gestaltungsberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Er kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden.
- 4 Die Kosten der Gestaltungsberatung für die erstmalige Beurteilung des Bauvorhabens werden von der Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten für die Beratung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. 9

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist die Baubehörde.
- 3 Die Gemeinde macht den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Zonenplan

A. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise

Art. 10

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher die grössere Gebäudegrundfläche liegt.
- 3 Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 2. Die Gebäude- und Firsthöhen können bei guter Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur um max. 1.5 m gegenüber der zonengemässen Regelbauweise (siehe Zonenschema) erhöht werden. **Ebenso sind bei guter Einordnung Anpassungen der Dachneigung zulässig.**
 3. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 4. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 5. Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 15 % erhöht werden.
- 4 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

	Zone	AZ Art. 13	First- höhe Art. 15	Gebäu- dehöhe Art. 15	Gebäu- delänge Art. 16	Grenzabstand ¹		Empfind- lichkeits- stufe ²
						gross	klein	
DK	Dorfkernzone	Art. 18				2.5 m	2.5 m	III
D A	Dorfzone Andeer	0.6	11.5 m	8.0 m	30.0 m	5.0 m	2.5 m	III
D P/C	Dorfzone Pignia / Clugin	0.8	11.5 m	8.0 m	30.0 m	2.5 m	2.5 m	III
DE	Dorferweiterungszone	0.6	10.5 m	7.0 m	15.0 m	4.0 m	2.5 m	III
W 2	Wohnzone 2	0.5	10.5 m	7.0 m	30.0 m	5.0 m	3.0 m	II
WG	Wohn- Gewerbezone	0.8	13.5 m	10.0 m	40.0 m	5.0 m	3.0 m	III
G	Gewerbezone	-	15.0 m	11.5 m	50.0 m	5.0 m	3.0 m	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ³							II
T	Touristikzone	0.9	15.0 m	13.0 m	60.0 m	5.0 m	2.5 m	III
A	Abbauzone	-	13.5 m ⁴	10.0 m ⁴		2.5 m	2.5 m	IV

¹ Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel an der am meisten besonnten, längeren Gebäudeseite, der kleine Grenzabstand an den übrigen Gebäudeseiten. Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.5 m. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten. (Definition siehe Art. 17)

² Aufstufungen siehe Zonenplan

³ Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.

⁴ Innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereiches mit erhöhter Gebäude- bzw. Firsthöhe kann der Gemeindevorstand nach funktionalen bzw. betrieblichen Bedürfnissen die Höhenmasse festlegen, Firsthöhe max. 30.0 m.

Hofstattrecht

Art. 12

- 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. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird, keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen und das Gesamtvolumen nicht vergrössert wird. Die Baubehörde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter Einbezug der nachbarlichen Interessen Auflagen festsetzen. Sind mehrere Grundeigentümer betroffen, kann die Baubehörde die Durchführung eines Quartierplanes verlangen.

- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor. Bei Zweckänderungen im Hofstattrecht sind die kommunalen Bauvorschriften gemäss Kapitel III einzuhalten.

b) Begriffe und Messweisen

Ausnützungsziffer

Art. 13

- 1 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Landfläche (LF)}}$$

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm. Im Untergeschoss werden nur Wohn- und Arbeitsräume angerechnet. Im Dachgeschoss werden für Wohn- oder Arbeitszwecke ausgebaute oder ausbaubare Räume angerechnet, soweit die lichte Höhe mindestens 1.6 m beträgt.
- 3 Nicht in die Ausnützungsziffer eingerechnet werden nicht gewerbliche Einstell- und Maschinenräume, offene Erdgeschosshallen, offene Dachterrassen, Balkone, Hallenbäder und Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern.
- 4 Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Grundstücksfläche in der Bauzone abzüglich der Fahrbahn- und Trottoirflächen der im Generellen Erschliessungsplan eingezeichneten Quartierstrassen. Wald und Gewässer dürfen nicht einbezogen werden.
- 5 Grundstücke in der Bauzone, die an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Wege, Strassen oder Bäche von ihr getrennt sind, können für die Berechnung der Ausnützungsziffer miteinbezogen werden, sofern sie mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt werden, die im Grundbuch anzumerken ist.
- 6 Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnützungsziffer über das Ganze gemessen eingehalten wird.
- 7 Wird die zulässige Bruttogeschossfläche durch ein Bauvorhaben um 50% unterschritten, muss der Gesuchstellende aufzeigen, wie der verbleibende, unüberbaute Teil des Grundstücks zonengemäss verdichtet werden kann.

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generalen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die realisierte Bruttogeschossfläche (BGF) auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.
- 3 Die Baubehörde kann zwischen den beiden Baustandorten auf Parz. Nr. 523 einen Nutzungstransport bis max. 100 m² BGF zulassen.

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachkonstruktion. ~~Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.~~
- 2 Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis oberkant First gemessen. Der Niveaupunkt entspricht dem Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen beim gewachsenen oder abgegrabenen Terrain.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

- 1 Als Gebäuelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks.
- 2 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäuelängen gelten für Einzelbauten und Reihenhäuser. Eingeschossige An- und Kleinbauten werden nicht angerechnet.

- 1 Es gelten folgende Definitionen und Masse für:
 1. An- und Kleinbauten
 - max. Gebäudehöhe: 3.0 m
 - max. Grundfläche: 40.0 m²
 - keine Wohn- und Arbeitsräume

2. Unterniveaubauten (Skizze siehe Anhang)
 - max. Durchschnittsmass b über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain: 0.6 m
 - max. Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.5 m

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfkernzone, Dorfzone und Dorferweiterungszone

Art. 18

- 1 Die Dorfkernzone, die Dorfzone und die Dorferweiterungszone sind für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue landwirtschaftliche Produktionsstätten sind zulässig, sofern pro Produktionsstätte nicht mehr als 5 Grossvieheinheiten für Tiere mit Raufutterverzehr oder eine Grossvieheinheit für Tiere ohne Raufutterverzehr ausgewiesen werden und die FAT-Abstände (gemäss eidg. Luftreinhalteverordnung) eingehalten werden.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind in der Regel bei Neubauten einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. In der Dorfkernzone richten sich die Gebäudelänge, die Firsthöhe und die Gebäudehöhe sowie die Dachform nach den umliegenden Bauten und Strukturen.
- 3 Alle Bauvorhaben in der Dorfkernzone **Andeer sowie in der Dorfzone Pignia und Clugin sind** vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen; in der Dorfkernzone gilt Gestaltungsberatungspflicht. Die Baubehörde bestimmt gestützt auf die Gestaltungsberatung die projektbezogenen Rahmenbedingungen.
- 4 **In der Dorfkernzone und der Dorfzone** sind wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, Plätzen und Hofräumen sind nur im Rahmen von Gesamtüberbauungsprojekten, Areal- oder Quartierplänen zulässig.

Wohnzone

Art. 19

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

Wohn-Gewerbezone

Art. 20

- 1 Die Wohn-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. Der Anteil für das Wohnen darf die gewerblich genutzte Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.

Gewerbezone

Gewerbezone

Art. 21

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

Touristikzone

Art. 22

- 1 Die Touristikzone ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime, Heilstätten und Sportbauten bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Betrieb und die Erholung stören.
- 2 In der Touristikzone gilt Gestaltungsberatungspflicht. Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Die Baubehörde bestimmt gestützt auf die Gestaltungsberatung die projektbezogenen Rahmenbedingungen.
- 3 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, Hotels, Garni-Hotels, Pensionen sowie bewirtschaftete Ferienwohnungen und bewirtschaftete Aparthotels.

B. Schutzzonen

Zone mit erhaltenswerter Flora

Art. 23

- 1 Die Zone mit erhaltenswerter Flora umfasst Gebiete mit naturnahen Standorten wie Trockenwiesen, Trockenweiden und Narzissenwiesen.
- 2 Die erhaltenswerte Flora darf nicht unwiederbringlich zerstört werden. Sie ist angemessen zu erhalten. Abgehende Flächen sind in der Regel zu ersetzen.
- 3 Innerhalb der Zone mit erhaltenswerter Flora müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Zone mit erhaltenswerter Flora nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften

der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Flächen mit erhaltenswerter Flora beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten. Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

C. Weitere Zonen

Tourismus und Freizeit

Campingzone

Art. 24

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten.
- 2 Bauten, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer von der Baubehörde bewilligten Campingordnung und einer Betriebsbewilligung vom Gemeindevorstand. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebs vorhanden sind.
- 4 Für Betriebsgebäude gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.
- 5 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

Abbauzone

Art. 25

- 1 Die Abbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden. Die Standorte solcher Bauten und Anlagen sowie die Flächen für die umweltgerechte Aufbereitung, Zwischenlagerung, Sortierung und Verwertung von Bauschutt (Sammel- und Sortierplatz für Bauabfälle) und die Flächen für die Lagerung von Baumaterialien und Baugeräten sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung des Abbaugeländes nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmassnahmen im Abbaugelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt.

- 4 Die Abbauf Flächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan oder Arealplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

Materialablagerungszone

Art. 26

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummaterial bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind. Das Lagern von Steinen, Kies und Sand kann bewilligt werden, sofern der betreffende Bereich im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet ist.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder einem Arealplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie 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.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abraummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten anzunehmen.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 27

- 1 Bauvorhaben an geschützten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizung der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen. Die Baubehörde kann den Grundeigentümer verpflichten, ein Einzelinventar auszuarbeiten.

- 2 Geschützte Bauten und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Beim Umbau ist auf die historische Raumgliederung Rücksicht zu nehmen. Wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten; **Teilabbrüche sind zulässig, sofern der Schutzgegenstand nicht beeinträchtigt wird.** Die äussere Erscheinung ist unter Berücksichtigung der historischen Elemente beizubehalten. Geringfügige Änderungen an den Fassaden haben sich an der bestehenden Gestaltungs- und Formensprache zu orientieren.
- 3 Als erhaltenswerte Bauten gelten jene Bauten und Anlagen, die aufgrund ihrer Stellung, ihres Bauvolumens oder ihrer äusseren Erscheinung ganz oder teilweise von ortsbaulicher Bedeutung sind. Wertvolle Bauten und Anlagen oder wertvolle Teile davon sind zu erhalten. Gebäude oder Gebäudeteile ohne wertvolle Bausubstanz dürfen abgebrochen werden, sofern eine genehmigte Neubaute die ortsbauliche Bedeutung der Altbaute wahrt.
- 4 Bei wertvollen Stallbauten sind die wesentlichen konstruktiven Elemente und das konstruktive Prinzip der Umfassungswände zu erhalten. Die Grossräumigkeit soll bei der inneren Raumgliederung und Gestaltung mindestens teilweise berücksichtigt werden.
- 5 Werden ortstypische, prägende Bauten, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils beitragen, ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung sinngemäss für den Neubau zu interpretieren. Die Baubehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.
- 6 Im Bereich geschützter und erhaltenswerter Bauten werden Neubauten und Änderungen an der Gestaltung der Umgebung nur gestattet, wenn der ursprüngliche Charakter des Ortsteiles erhalten und der Bestand sinnvoll ergänzt wird. Zu den traditionellen Bauten gehörende Gärten und Höfe sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- 7 An die Erneuerung wertvoller bestehender Bauten, Neubauten sowie Plätzen und Gassen kann die Gemeinde unter sichernden Auflagen angemessene Beiträge leisten. Die Gemeinde erlässt dafür ein Reglement.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 28

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie Hecken und Feldgehölze, historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, Trockensteinmauern und Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 2 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Sie fördert traditionelle Hochstammobstanlagen und wertvolle Einzelbäume. Bei Bauvorhaben trifft sie allfällige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Erneuerungen bzw. Umnutzung von bestehenden Bauten sind unter Einhaltung der nachfolgenden ergänzenden Bestimmungen zulässig (siehe auch Anhang):

1. Allgemeines:

Untergeordnete Anbauten (Nebennutzungen) sind nicht zulässig. Für bestehende Wohnbauten (ohne Aussenplätze) und neu geschaffene Wohnbauten kann die Errichtung eines Aussensitzplatzes im Umfang von maximal von 5.0 m² pro Objekt bewilligt werden. Bedingung ist, dass sie sich bezüglich Gestaltung und Materialisierung vorzüglich in das gewachsene Terrain und das bestehende Bauegefüge einordnen. Sonnenkollektoren sind so zu dimensionieren und anzuordnen, dass eine möglichst unaufdringliche Erscheinung gewährleistet ist.

2. Wohnbauten:

Bestehende, historische Wohnbauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten. Störende, neuzeitliche Eingriffe sind zu beseitigen.

3. Ökonomiebauten:

Das äussere Erscheinungsbild der bestehenden, traditionellen Ökonomiegebäude (Stallscheunen) ist möglichst unverändert zu erhalten.

Die bestehenden Zugänge (Heuraumtore und Stalleingänge) sind zu erhalten.

Neue Zugänge sind zurückhaltend einzusetzen.

- Pro Objekt (Heuraum) ist die Errichtung eines Kaminzuges gestattet. Nach Aussen soll dieser schlicht in Erscheinung treten.
- Wärmetechnische Massnahmen, wie z. B. der Einbau von Dichtungsebenen, Dämmschichten, Fenstern, Fensterläden, Türen inkl. der dazu erforderlichen Unterkonstruktionen, haben auf den Innenseiten der bestehenden Umfassungsflächen (Heuraumboden, Dachunterseite, Rundholzwände) zu erfolgen.
- Die neuen Belichtungsöffnungen, welche auf der Aussenseite des Rundholzstrickes in Erscheinung treten, dürfen insgesamt max. 8% der Grundfläche (Aussenmass) des jeweiligen Heuraumes umfassen.
- Neue Öffnungen im Rundholzstrick sind in traditioneller Art auszubilden (Ausbrüche auf bestehende Balkenlagen abgestimmt mit seitlichem Stützpfeiler).
- Bei Erneuerungen der Dacheindeckung ist der charakteristische Dachaufbau (Konstruktion, Material, schlanke Dachrandabschlüsse) wiederherzustellen. Das anfallende Regenwasser darf über Dachrinnen und Speier abgeführt werden (keine Fallrohre).

4. Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht

Für die landwirtschaftlichen Umschwungsflächen gemäss Generellem Gestaltungsplan gilt eine Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht. Diese ist von den Grundeigentümern in der Erhaltungszone resp. Zone landschaftsprägende Bauten (LPB)

zu erfüllen und ist im Grundbuch anmerken zu lassen. Dritte haben die Pflege ihres Landes zu dulden, sofern sie es nicht selber bewirtschaften oder bewirtschaften lassen.

Werden die Bewirtschaftungs- und Pflegeverpflichtungen nicht erfüllt, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf Kosten der Säumigen ausführen. Können die Kosten von den Säumigen nicht eingefordert werden, sind diese Bewirtschaftungs- und Pflegekosten von den übrigen Grundeigentümern entsprechend ihrer Vorteilsnutzung in der jeweiligen Erhaltungszone resp. Zone landschaftsprägende Bauten einzufordern.

Zone landschaftsprägende Bauten

Art. 28B

1. Zweck

Die Zone für landschaftsprägende Bauten dient dem Erhalt traditioneller Kulturlandschaften im Temporärsiedlungsraum, die durch das Zusammenwirken von Bauten mit ihrer landschaftlichen Umgebung noch intakt und deshalb besonders wertvoll sind.

2. Schutz und Erhaltung

Die wertvollen traditionellen Kulturlandschaften mit den dazugehörenden Bauten werden im öffentlichen Interesse erhalten und sind im Sinne der Zone unter Schutz gestellt. Sie sollen durch die Bewirtschaftung und Pflege des Umlandes sowie durch Umnutzungen (Zweckänderungen) funktionsloser Bauten erhalten bleiben.

Sämtliche Bauten (Wohnbauten und Ökonomiebauten) und Anlagen in der Zone landschaftsprägende Bauten sind in ihrem ursprünglichen Charakter und Erscheinungsbild sowie in ihrer Substanz zu erhalten, störende Elemente und Bauteile sind zu entfernen. Neubauten, Erweiterungen sowie der Abbruch und Wiederaufbau sind nicht zulässig.

3. Zulässige bauliche Massnahmen / Umnutzungen

Im Generellen Gestaltungsplan (GGP) als geschützt bezeichneten Bauten sind zu unterhalten. Bauliche Massnahmen sind nur zulässig, wenn diese mit den Schutzziele vereinbar sind. Alle Bauvorhaben unterliegen der kommunalen und kantonalen Gestaltungsberatung. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.

Ökonomiebauten dürfen im Sinne von Art. 84 KRG (Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden) bis zu einem Umfang von 50 m² BGF zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Umnutzung nicht mehr genutzter landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen begründen keine neuen landwirtschaftlichen Infrastrukturanlagen.

Die der Landwirtschaft dienenden Bauten und Anlagen sind im GGP als solche bezeichnet und dürfen nicht umgenutzt werden.

4. Bauten mit Anpassungsbedarf

Bauten mit Anpassungsbedarf sind im Rahmen eines baubewilligungspflichtigen Umbaus in Bezug auf Form, Gestaltung und Materialisierung der ortsüblichen Bauweise anzupassen. Störende oder ortsuntypische Bauteile sind zu entfernen.

5. Gestaltungsrichtlinien

- Auch untergeordnete Anbauten (Nebennutzungen) sind nicht zulässig. Für bestehende Wohnbauten (ohne Aussenplätze) und neu geschaffene Wohnbauten kann die Errichtung eines Aussensitzplatzes im Umfang von maximal von 5.0 m² pro Objekt bewilligt werden. Bedingung ist, dass sie sich bezüglich Gestaltung und Materialisierung vorzüglich in das gewachsene Terrain und das bestehende Bauegefüge einordnen.
- Die bestehenden Zugänge (Heuraumtore und Stalleingänge) sind zu erhalten.
- Pro Objekt (Heuraum) ist die Errichtung eines Kaminzuges gestattet. Nach Aussen soll dieser schlicht in Erscheinung treten.
- Wärmetechnische Massnahmen, wie z. B. der Einbau von Dichtungsebenen, Dämmschichten, Fenstern, Fensterläden, Türen inkl. der dazu erforderlichen Unterkonstruktionen, haben auf den Innenseiten der bestehenden Umfassungsflächen (Heuraumboden, Dachunterseite, Rundholzwände) zu erfolgen.
- Die neuen Belichtungsöffnungen, welche auf der Aussenseite des Rundholzstrickes in Erscheinung treten, dürfen insgesamt max. 5% der Grundfläche (Innenmass) des jeweiligen Heuraumes umfassen.
- Neue Öffnungen im Rundholzstrick sind in traditioneller Art auszubilden (Ausbrüche auf bestehende Balkenlagen abgestimmt mit seitlichem Stützpfosten).
- Bei Erneuerungen der Dacheindeckung ist der charakteristische Dachaufbau (Konstruktion, Material, schlanke Dachrandabschlüsse) wiederherzustellen. Das anfallende Regenwasser darf über Dachrinnen und Speier abgeführt werden. Fallrohre sind nur ausnahmsweise, sofern die Dachentwässerung ohne Fallrohre zu einer Beeinträchtigung von Nachbargebäuden führt, zulässig.
- Antennenanlagen inklusive Parabolantennen sind nicht erlaubt. Bestehende Anlagen sind zu entfernen und dürfen nicht ersetzt werden.
- Solaranlagen mit einer Absorberfläche von bis zu 1 m² sind gestattet. Die Position der Anlage ist mit der Baubehörde abzusprechen.
- Die Umgebung ist im landschaftstypischen Zustand zu belassen, oder in ihren ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Terrainveränderungen, Einzäunung, Absperrungen, Gartengestaltung, feste Grillanlagen, Fahnenstangen, Bepflanzung etc. sind nicht gestattet.

6. Erschliessung

Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind nur nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet. Erschliessungskosten sind vollumfänglich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu tragen. Was-

sereinleitungen in Gebäude und Wassertanks sind nur zulässig, wenn eine gesetzeskonforme Abwasserbehandlung gewährleistet ist.

7. Baubewilligung und Abweichungen

Die Gemeinde erteilt eine Bewilligung, wenn die Bauvorhaben gemäss der vorliegenden Bestimmung sowie den ergänzenden Gestaltungsrichtlinien und Gestaltungsskizzen im Anhang des Baugesetzes projektiert werden. Die Gestaltungsrichtlinien und Gestaltungsskizzen sind integrierender Bestandteil dieser Bestimmung.

In Absprache mit der kommunalen und kantonalen Bauberatung können Abweichungen von den Gestaltungsskizzen gewährt werden, sofern sich diese aufgrund der Lage, Strukturierung der Konstruktionsart der bestehenden Baute nicht sinngemäss anwenden lassen.

Voraussetzung zur Erteilung einer Baubewilligung zum Ausbau von Ökonomiebauten ist eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer zur Abschöpfung des Mehrwertes sowie der Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht.

8. Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht

Die Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht richtet sich nach Art. 28A und gilt innerhalb der gesamten Zone landschaftsprägende Bauten. Für die Kosten, Verteiler, Zuständigkeit und Gebühren etc. erlässt die Gemeinde ein entsprechendes Reglement.

Baugestaltungslinien

Art. 29

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

Hochbauverbotsbereich

Art. 30

- 1 Als Hochbauverbotsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bereiche, die oberirdisch nicht überbaut werden dürfen.

B. Gestaltungsanweisungen

Freihalteflächen, Strassenräume

Art. 31

- 1 Die im Interesse des Ortsbildes ausgeschiedenen Freihalteflächen dürfen oberirdisch nicht überbaut werden. An- und Kleinbauten können ausnahmsweise gestattet werden.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichnete Ergänzungen der Pflasterung und der Steinplattenbeläge sind im Rahmen von Strassensanierungen, Belagsänderungen, Erstellungen von Vorplätzen oder ähnlichen baulichen Massnahmen vorzunehmen. In Ausnahmefällen kann die Anlage von Gärten oder Grünflächen als Ersatz für die Pflasterung bewilligt werden.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 32

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 5 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und projektierten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde resp. von ihr beauftragte Dritte können den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hoch- und Niederspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften bzw. die Bestimmungen der Konzessionsvereinbarungen.

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die generelle Linienführung der Langlaufloipen sowie der Winterwanderwege fest. Für die Anlagen der Langlaufloipen steht grundsätzlich beidseits der im Plan festgelegten Linie ein Bereich von je 10.0 m zur Verfügung.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, die Loipen und Winterwanderwege bei genügender Schneedecke mechanisch herrichten zu lassen. Die Langlaufloipen und Winterwanderwege dürfen von jedermann begangen werden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Anlage der Loipen und Wege und deren Benützung zu dulden. Der Gemeindevorstand trifft notwendige Anordnungen zum Schutz der betroffenen Grundstücke. Allfällige Schäden an Grundstücken sind von der Gemeinde zu vergüten.
- 3 Nach der Schneeschmelze ist das betroffene Gelände von der Gemeinde von Abfällen zu reinigen.

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

1. Anzeigepflicht

Art. 35

- 1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, nach aussen in Erscheinung tretende Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von 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.

2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren

Art. 36

- 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 sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 37

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 36 innert 20 Tagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche und die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über andere erforderliche Bewilligungen.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und

stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Meldepflicht

Art. 38

- 1 Der Gemeindevorstand bestimmt gemäss Art. 50 kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) die meldepflichtigen Bauvorhaben (siehe Anhang). Die meldepflichtigen Bauvorhaben werden im Meldeverfahren (Art. 51 KRVO) behandelt.

Baugesuch

Art. 39

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in drei Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
 5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;
 7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416;
 8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 10. Angabe der approximativen Baukosten;
 11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;

13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bezüglich dem Elektroanschluss und allfälliger Rücklieferungen ins Energieversorgungsnetz sind vor Baueingabe mit der KHR-Abteilung TV unter Angabe der voraussichtlich zu installierenden elektrischen Leistung der Anschluss, der Hauseinführungspunkt sowie die technischen Rahmenbedingungen zu bestimmen. Dem Baugesuch ist ein entsprechender Katasterplan in der Regel 1:500 beizulegen;
20. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
22. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
25. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
26. 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;
27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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.

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind die Gesuchsunterlagen in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
- 5 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).
- 6 Bei geänderten Bauteilen ist nach Abschluss der Bauarbeiten der Gemeinde un- aufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks inkl. Änderungen abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 40

- 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 Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 41

- 1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.
- 2 Wohn- und Schlafräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und gedämmt sind.
- 3 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und gedämmt sein.

Energiehaushalt

Art. 42

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussendämmungen bewilligt, darf von der Ausnützungsziffer, von First- und Gebäudehöhe, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 43

- 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 und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis **20.00 Uhr (samstags bis 18.00)** ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde 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. 44

- 1 Dächer sind gesamtheitlich mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 In der Dorfkernzone, der Dorfzone **und der Dorferweiterungszone** sind für Hauptbauten nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 21° bis 35° zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen kann die Baubehörde für Dachflächen bis max. 1/5 der gesamten Dachfläche Abweichungen der Dachneigung bewilligen, sofern ortsbaulich eine gute Lösung vorliegt. Die Baubehörde holt eine Stellungnahme der Gestaltungsberatung oder der kantonalen Denkmalpflege ein. Vorbehalten bleibt Art. 45 (Energieanlagen).

- 3 Dachaufbauten sind mit besonderer Sorgfalt und Zurückhaltung zu gestalten. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 4 In der Dorfkernzone und Dorfzone sind Dachaufbauten **und Dacheinschnitte** nur ausnahmsweise zulässig, wenn **es sich nicht um eine geschützte oder zu erhaltende Baute handelt und** keine andere Möglichkeit zur Belichtung des Dachraumes besteht. ~~Dacheinschnitte sind nicht zulässig.~~ Einzelne Dachflächenfenster bis max. 1.2 m² Fensterfläche sind bei guter Einordnung gestattet.
- 5 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Energieanlagen

Art. 45

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten **insbesondere gut ins Gebäude und ins Ortsbild Orts- und Landschaftsbild** einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.
- ~~2 Zur Ermöglichung von Anlagen für die Nutzung von erneuerbaren Energien kann die Baubehörde für Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen Abweichungen der Dachneigung bewilligen, wenn ortsbaulich eine gute Lösung vorliegt und wenn die Grenzwerte der SIA Norm 380/1, Ausgabe 2007 um mindestens 30% unterschritten werden. Die Baubehörde holt eine Stellungnahme der Gestaltungsberatung oder der kantonalen Denkmalpflege ein.~~

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 46

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach dem Weidegang umgehend wieder zu entfernen. **Längs öffentlichen Erschliessungsstrassen müssen Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge einen Abstand von min. 30 cm aufweisen.**
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Temporär erstellte Maschendrahtzäune sind nach deren Gebrauch zu entfernen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 47

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 48

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben übergeordnete Signalisationsverordnungen.

Antennen

Art. 49

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

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Verkehrssicherheit

Art. 50

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Zu- und Ausfahrten

Art. 51

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge und 3.0 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen über 5.0 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4.0 m Länge vorhanden sein. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfkernzone, kann die Baubehörde abweichende Masse gestatten.
- 3 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Pflichtparkplätze

Art. 52

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten. Werden Abstellplätze auf fremden Boden bereitgestellt, sind entsprechende, dauernde Dienstbarkeiten einzutragen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
 - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 150 m² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
 - Bürobauten/Gewerbbauten 1 Platz pro 50 m² Geschossfläche
 - Verkaufslokale 1 Platz pro 30 m² Ladenfläche
 - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 6 Fremdenbetten
 - Restaurants 1 Platz pro 6 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den VSS-Normen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

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

2. Ersatzabgabe

Art. 53

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch Vertrag gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 4500.-. Dieser Betrag entspricht dem Schweizerischen Baupreisindex vom 30. April 2007 mit 118.9 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und den Langsamverkehr zu verwenden.

3. Anordnung

Art. 54

- 1 **Auf** wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen **ist bei der** Anlage von Abstellplätzen **gebührend Rücksicht zu nehmen.**

Bereich Parkierungskonzept

Art. 55

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt Bereiche fest, in denen Parkierungsanlagen nach einem Konzept zu planen und zu erstellen sind.

Öffentliche Werkleitungen

Art. 56

- 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.

Abwässer

Art. 57

- 1 Abwässer 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 Wasser- und Kanalisationsreglement.

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 58

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachgedämmt werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.
- 5 Vorbehalten bleiben die bestehenden Regelungen gemäss Konzessionsverträgen.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 59

- 1 Die Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen. Verursachen diese jedoch unzumutbare Mehrkosten so sind diese von den Verursachern zu tragen.

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsprogramm

Art. 60

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung des mit dem Bauwesen betrauten Mitglieds des Gemeindevorstandes erarbeitet.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Erschliessungsreglemente

Art. 61

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung von öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Diese 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 sowie in Konzessionsvereinbarungen im Bereich Elektrizitätsversorgung.

Strassennamen

Art. 62

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Es sind romanische Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 63

- 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

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 64

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen. Davon ausgenommen sind die Anlagen zur Elektrizitätsversorgung.

- 3 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 65

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder bestehende Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Die Baubehörde 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.
- 4 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
- 5 Muss eine private Leitung ein fremdes Grundstück durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Im Streitfall kann die Baubehörde den Grundeigentümer verpflichten, das Durchleitungsrecht zu gewähren.

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen. Davon ausgenommen sind die Anlagen der Elektrizitätsversorgung inkl. öffentliche Beleuchtungsanlagen.
- 2 Die Gemeinde 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 die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

- 1 Verfügungen und Anordnungen des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde 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.

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 26. Juni 1985 / 5. Mai und 20. Oktober 1986, samt Revision vom 29. Februar und 2. Mai 1988 als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 19. November 2007

Der Präsident
Peider Ganzoni

Der Aktuar
Silvio Kunfermann

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 29. April 2008 (Protokoll Nr. 497)

Namens der Regierung:

Die Präsident:
Stefan Engler

Der Kanzleidirektor:
Dr. C. Riesen

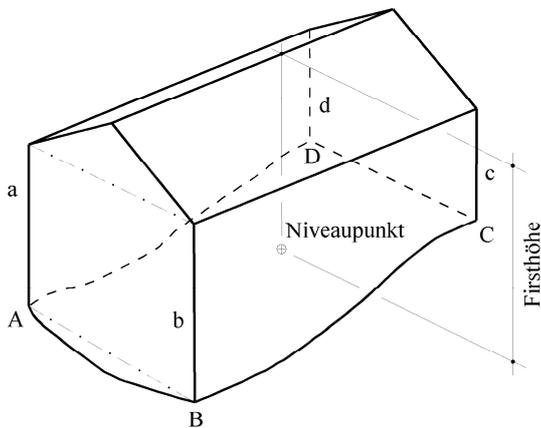
Anhang

Meldepflicht (Art. 38)

Der Gemeindevorstand beschloss an der Sitzung vom 25. April 2006 nachfolgende Bauvorhaben (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO) dem Meldeverfahren zu unterstellen:

1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;
3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²;
6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
 - Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
 - Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte,
 - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorfürungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
 - Kinderspielplätze,
 - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
 - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,
 - Strassenreklamen
 - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m²;
7. Iglus und Tipizelte für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
11. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;
13. technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;
15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
16. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;
18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
20. fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten.

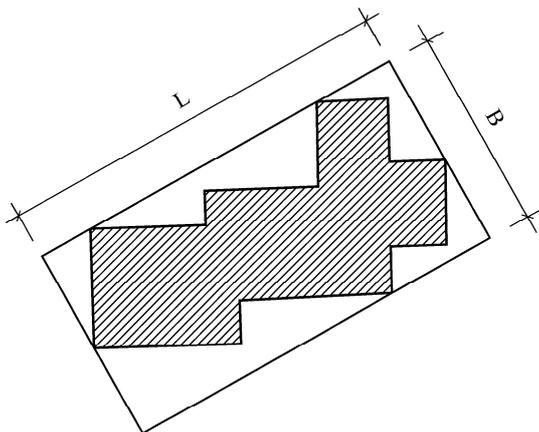
Gebäude- und Firsthöhe (Art. 15)



$$\text{Gebäudehöhe} = \frac{a + b + c + d}{4}$$

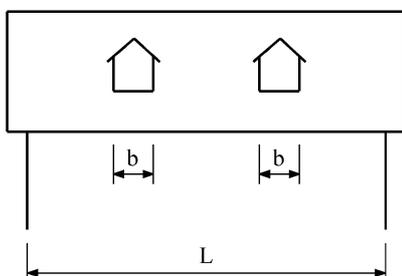
$$\text{Niveaupunkt} = \frac{A + B + C + D}{4}$$

Gebäudelänge (Art. 16)



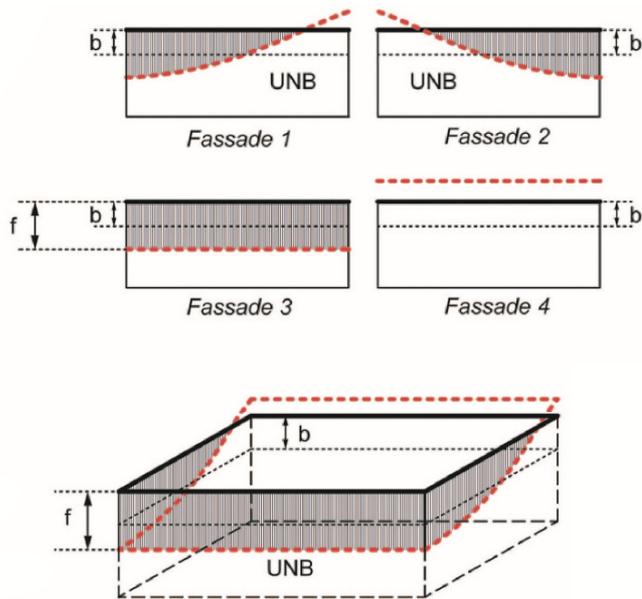
- L = massgebende Gebäudelänge
- B = Gebäudebreite
- L x B = kleinstes, das Gebäude begrenzendes Rechteck

Dächer (Dachaufbauten) (Art. 44)



- L = Gebäudelänge
- b = Breite des Dachaufbaus
- $b + b \leq 1/4 L$

Unterniveaubauten (Art. 17)



- $b =$ zulässiges Durchschnitssmass für das Hinausragen des Unterniveaugebäudes
 $f =$ Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und der darüber hinausragenden Decke des Unterniveaugebäudes
UNB = Unterniveaubauten

1 Grundsätze für die Umnutzung von Stallbauten

Eigentum

- Abparzellierung: Die abparzellierte Fläche darf max. die projizierte Dachfläche plus 1m Umschwung sein.
- Es ist nur eine Wohneinheit pro Stallbaute gestattet.
- Die Abtrennung des Stalles von der Wohnhütte zu zwei verschiedenen Grundeigentümer darf nicht zu baulichen „Erweiterungen“ der Wohnhütte führen (z.B. infolge mangelnder Neben- und Abstellräume).

Nutzung

- Mind. 10% der Grundfläche müssen als Nebennutzfläche (Nebenräume für Ablagerung Holz etc.) „gesichert“ sein.

Gestaltung / Materialisierung

- Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist nur innerhalb der bestehenden Räume zulässig. An der Aussenhülle sind keine baulichen Veränderungen ausser Einschnitte zulässig (Prinzip Innenhülle).
- Die Dacheindeckung sollte innerhalb einer Landschaftskammer oder Baugruppe möglichst einheitlich sein. Die Dacheindeckung kann mit Holzschindeln und Steinplatten (beide sofern typisch und charakteristisch) oder in Blech (kein Stahl-, Well- oder Profilblech) und Eternitplatten (grau - dunkelgrau, kein Welleternit) erfolgen.
- Pro Objekt ist die Errichtung eines Kaminzuges gestattet. Die Kamine sind innerhalb einer Landschaftskammer oder Baugruppe einheitlich zu gestalten.
- Energieanlagen wie Sonnenkollektoren sind zurückhaltend zu dimensionieren und so anzuordnen, dass eine möglichst unaufdringliche Erscheinung gewährleistet ist. Innerhalb einer Landschaftskammer oder Baugruppe sind sie einheitlich zu gestalten.

Öffnungen

- Bestehende Fenster, Stall- und Heuraumtore sind zu verwenden. Sie können auf der Innenseite verglast werden.
- Fenster und Belüftungsöffnungen, welche auf der Aussenseite in Erscheinung treten (bestehende und neue Fensteröffnungen) dürfen im Licht insgesamt max. 5% der Grundfläche (Innenmass) bzw. 8% der Grundfläche (Aussenmass) des jeweiligen Heuraumes umfassen.
- Es sind max. 4 neue Fenster in der Strickwand (Konstruktionsprinzip gemäss Schema) erlaubt.

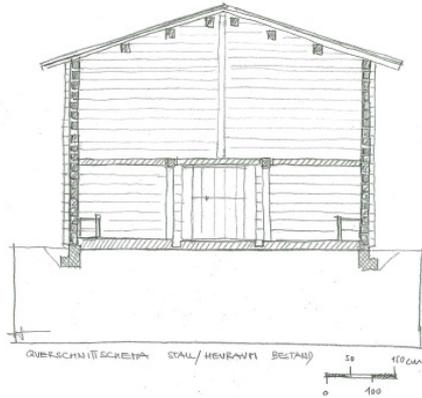
- Fenster und Belüftungsöffnungen dürfen nur an den seitlichen Wänden in Erscheinung treten. Neue Fenster oder Öffnungen an der talseitigen Hauptfassade sind ausgeschlossen.
- Es dürfen keine Fensterläden an Aussenhülle angebracht werden (Empfehlung: Schiebeläden zwischen Innen- und Aussenhülle).
- Neue Öffnungen sind liegend und max. drei Kanthölzer hoch zu erstellen.

Umgebung

- Es dürfen keine neuen Parkplätze, ausgenommen eine geordnete Parkierung an einem geeigneten Ort, oder neue Zufahrten geschaffen werden.

2 Bestehende Stalltypologie / Umbautypologien A-D

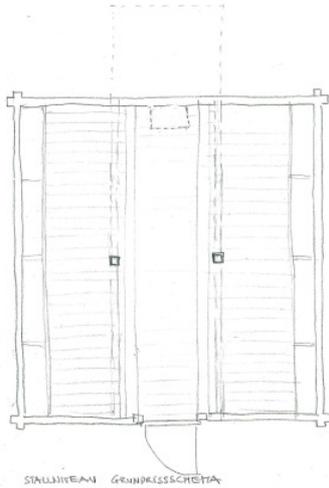
Bestehende Stalltypologie



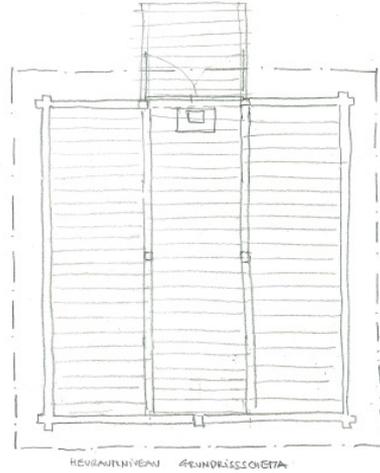
Querschnitt Heukammer/Stallteil

Schemaschnitt Stallscheune:

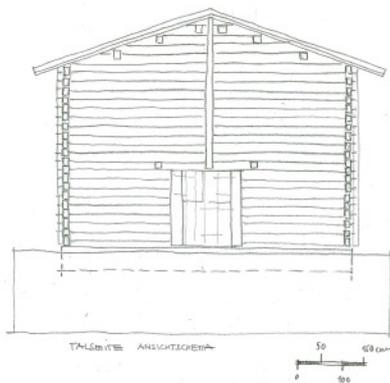
- Ökonomiebaute mit Heukammer und Stallteil
- Durchgehender Zwischenboden ohne interne Erschliessung
- Erschliessung Heuraum erfolgt bergseitig z.T. über eine Rampe, die Erschliessung des Stallteils talseits
- Kaum oder nur kleine zusätzliche Öffnungen,



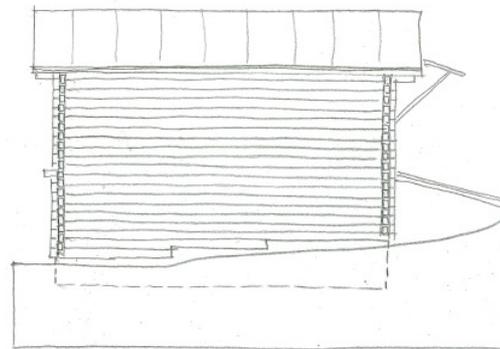
Grundriss ehemaliger Stallteil



Grundriss ehemalige Heukammer

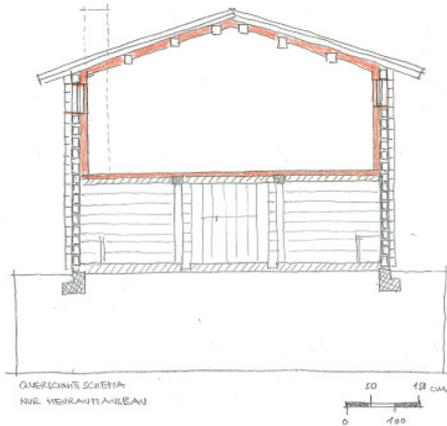


Ansicht talseitig mit Stalltor

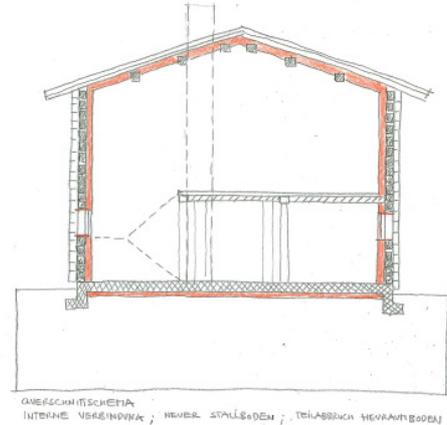


Seitliche Ansicht

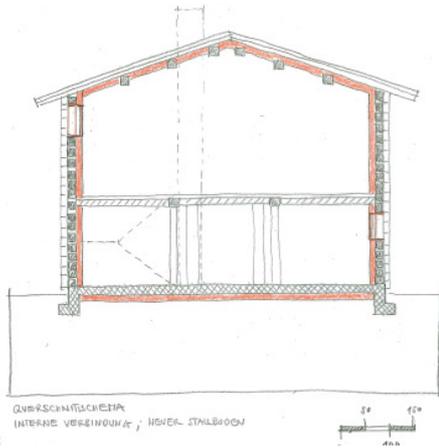
Querschnittschema – 4 Varianten



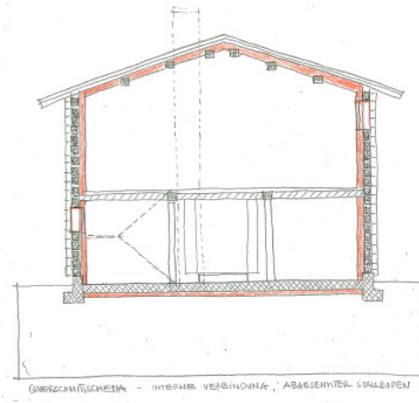
Variante 1 / Nur Heuräumausbau, keine interne Verbindung



Variante 2 / Teilabbruch Heuräum, neuer Stallboden, interne Verbindung

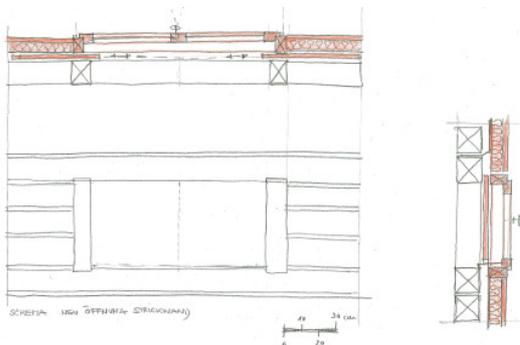


Variante 3 / neuer Stallboden, interne Verbindung



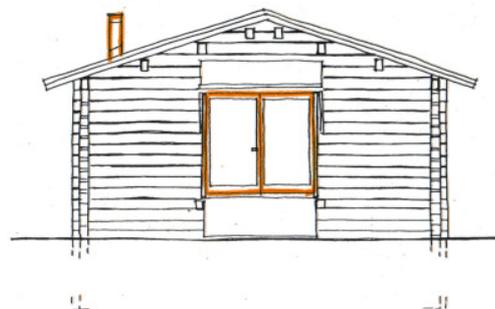
Variante 4 / Stallboden abgesenkt, interne Verbindung

Schema neue Öffnungen



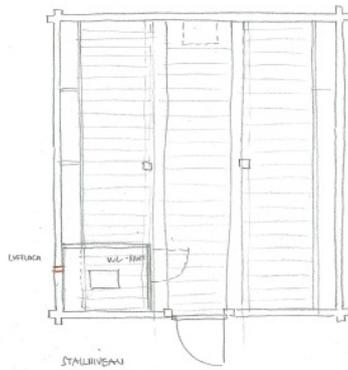
Neue Öffnungen in der Strickwand nur liegend und maximal über drei Kanthölzer hoch / Schiebeläden zwischen der Innen- und Aussenhülle

Schema bestehende Öffnungen

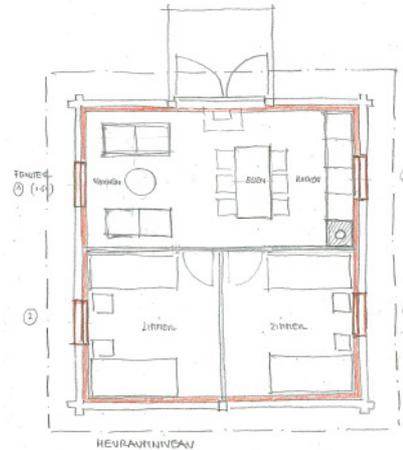


Bestehende Öffnungen (Fenster, Stall- und Heuräum-tore) sind zu verwenden. Sie können auf der Innenseite verglast werden.

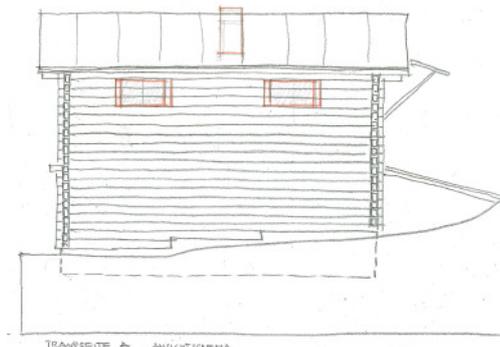
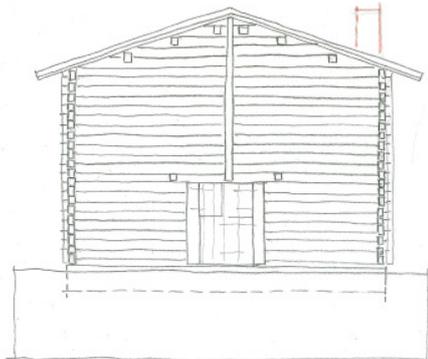
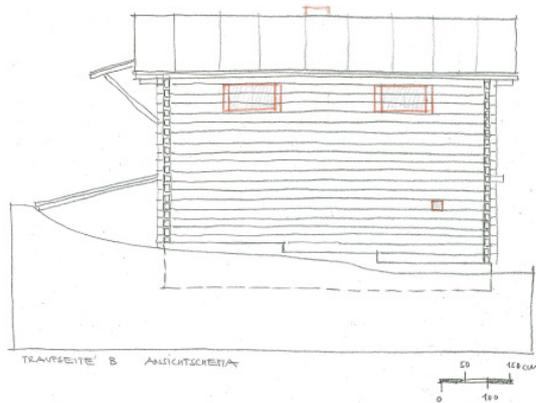
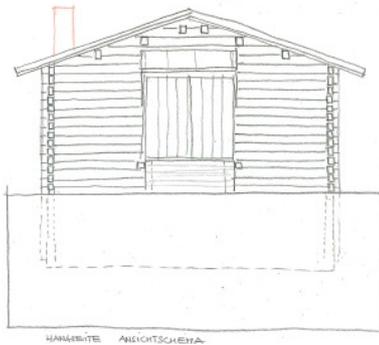
Umbautyp A



Stallkammer mit WC, Zugang über bestehende Stalltür



Heuraum mit Wohnräumen und Schlafzimmer



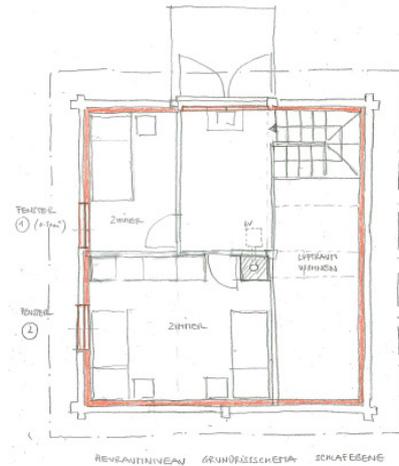
Umbautyp A - Merkmale

- Ausbau nur im Heuraum (Wohnen und Schlafen oben)
- Nur WC im Stallraum, kleine Lüftungsöffnung
- Zwischenboden bleibt unverändert
- Keine interne Verbindung (Treppe)
- Max. 4 neue Fenster in der Strickwand (Konstruktionsprinzip gemäss Schema)
- Abmessung der Fenster im Licht max. 5% des Innenmasses/ 8% des Aussenmasses der Heuraumfläche
- Fenster und Öffnungen nur seitlich
- Die Nutzfläche entspricht der Abstellfläche
- 1 Kamin

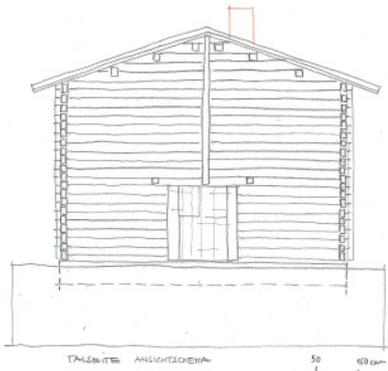
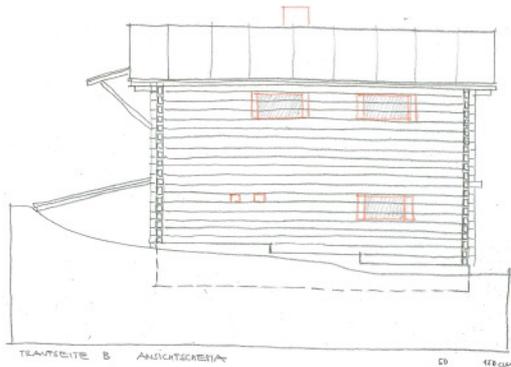
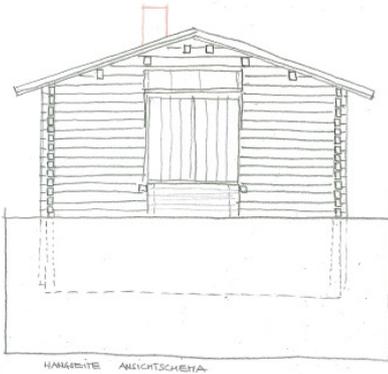
Umbautyp B



Stallraum zu Wohnzwecken ausgebaut (inkl. Nebenflächen)

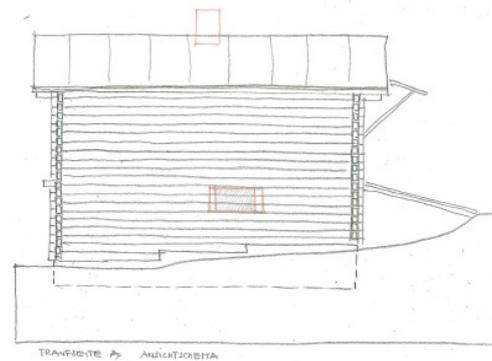


Heuraum mit Schlafräumen ausgebaut, Ausbruch Zwischenboden mit interner Treppe

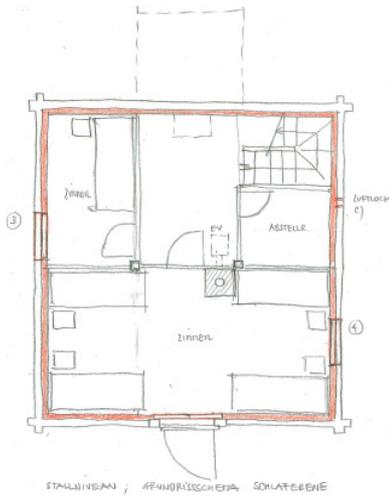


Umbautyp B - Merkmale

- Ausbau Stallteil (Wohnen, Küche und WC)
- Ausbau Heuraum (Schlafen)
- Grossflächiger Ausbruch Zwischenboden (überhoher Raum auf ca. 1/3 der Fläche)
- Abgesenkter Stallboden da Wohngeschoss auf Stallniveau (Raumhöhen optimieren)
- neue interne Verbindung (Treppe)
- max. 4 neue Fenster in der Strickwand (Konstruktionsprinzip gemäss Schema)
- Abmessung der Fenster im Licht max. 5% des Innenmasses/ 8% des Aussenmasses der Heuraumfläche
- Fenster und Öffnungen nur seitlich
- Zwei Luftlöcher für Kleinräume
- Grosse Nutzfläche (Stallraum und ein Grossteil des Heuraumes), Nebennutzflächen minimal
- 1 Kaminzug



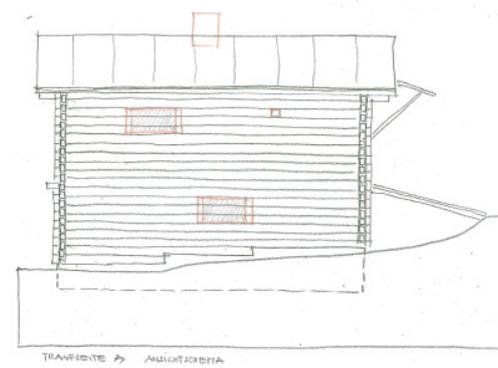
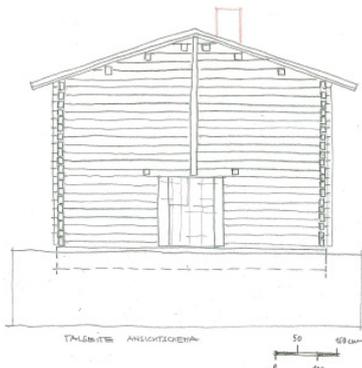
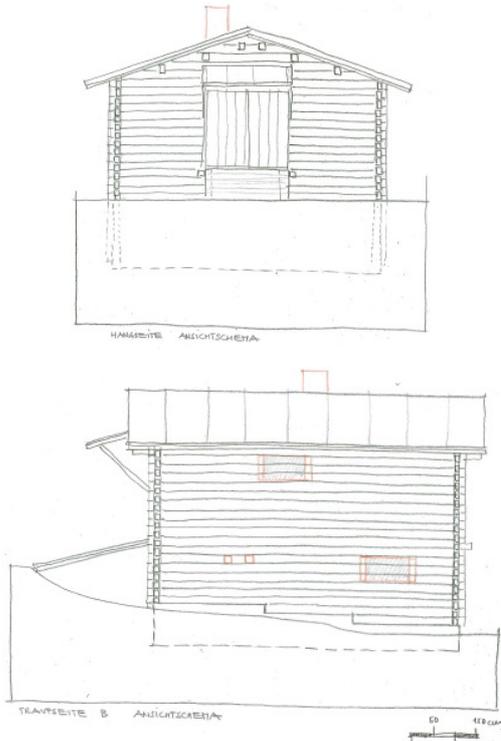
Umbautyp C



Stallraum mit Schlafräumen ausgebaut (inkl. Nebenflächen)



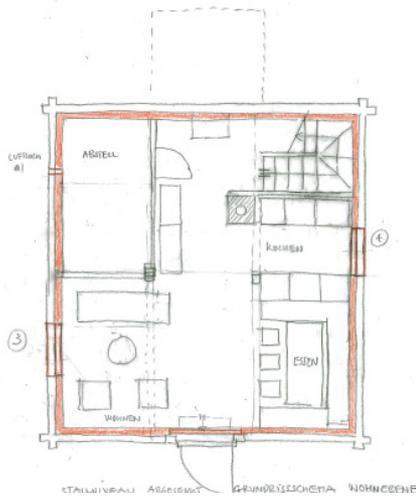
Heuraum mit Wohnraum, Küche, WC und Nebenraum



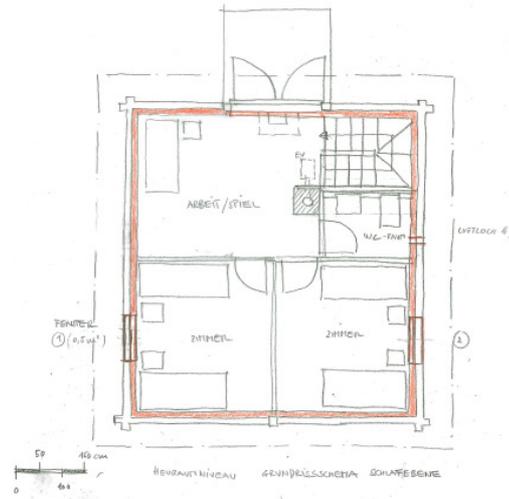
Umbautyp C - Merkmale

- Ausbau Stallteil (Schlafen)
- Ausbau Heuraum (Wohnen, Küche und WC)
- Zwischenboden bleibt erhalten
- neue interne Verbindung (Treppe)
- Max. 4 neue Fenster in der Strickwand (Konstruktionsprinzip gemäss Schema)
- Abmessung der Fenster im Licht max. 5% des Innenmasses / 8% des Aussenmasses der Heuraumfläche
- Fenster und Öffnungen nur seitlich
- Drei Luftlöcher für Kleinräume
- Grösstmögliche Nutzfläche (Stall- und Heuraum) mit minimaler Nebennutzflächen (10%)
- 1 Kaminzug

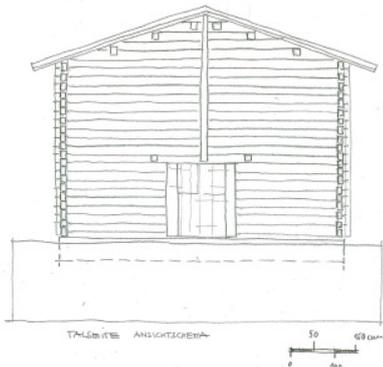
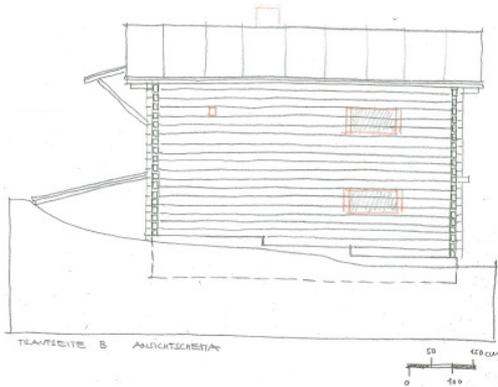
Umbautyp D



Stallraum zu Wohnzwecken ausgebaut (inkl. Nebenflächen)

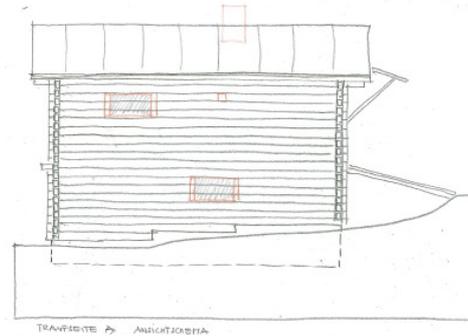


Heuraum mit Schlafräumen und WC ausgebaut,



Umbautyp D - Merkmale

- Ausbau Stallteil (Küche, Wohnen)
- Ausbau Heuraum (Schlafen, WC)
- Zwischenboden bleibt erhalten
- neue interne Verbindung (Treppe)
- Max. 4 neue Fenster in der Strickwand (Konstruktionsprinzip gemäss Schema)
- Abmessung der Fenster im Licht max. 5% des Innenmasses / 8% des Aussenmasses der Heuraumfläche
- Fenster und Öffnungen nur seitlich
- Zwei Luftlöcher für Kleinräume
- Grösstmögliche Nutzfläche (Stall- und Heuraum) mit minimaler Nebennutzflächen (10%)
- 1 Kaminzug



Stichwortverzeichnis

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
A			
Abbauzone			25, 11
Abbruch	81, 86	42	12
Abbruchmaterial			26
Abbruchverpflichtungen	46		
Abfallgebühren			61
Abgrabungen			47
ablehnender Entscheid	87	57	
Abraummaterial			26
Abschluss des Auflageverfahrens		46, 47, 55	
Abstände	75ff, 82	36, 37	11
Abstände, Unterschreitungen	77		11
Abstellplätze			52-54
Abwässer			57
Abwassergebühren			61
Abweichung Regelbauweise	25, 46, 81	60	10
Alp- und Hirtenhütten (Temporärwohnraum)		39	
Alter Bestand	68	31	
alternative Energiequellen			45
Anbauten			17, 11, 16
Änderung (der Nutzfläche)		40	38
Änderung (einer Baute)	86	40	38
Änderung (eines Gesetzes/Planes/ Erlases)	21, 47ff, 103	12ff	9
Anlage mit wassergefährdenden Flüssigkeiten		56	
Anmerkung im Grundbuch	77, 90, 99		
Anordnung (Parkplätze)			54
Anordnungen (Kommunale Behörde)			68
Anpassungs- und Sanierungspflicht	81		
anrechenbare Bruttogeschossfläche			13
anrechenbare Landfläche			13
Anschlussgebühren			61
Anschlusspflichten			61
Anschlusspunkte			32, 33
Antennen			49
Anträge Grundeigentümer zur Änderung der Grundordnung	47		
Anzeigespflicht			35
Arbeiterunterkunft		40	38
Arbeitsräume			13, 41
Arbeitsrechtliche Bestimmungen	79		
Archäologiezone	36		

¹ Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

² Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden

³ Baugesetz der Gemeinde Andeer

	KRG	KRVO	BauG
Archäologische Schutzzone	36		
Architektur	73		
Arealplan / Arealpläne	22, 25, 26, 46 , 48		9
Auflage		13, 18, 22, 25, 29, 32, 45, 48	
Auflage, Beschwerde-	48		
Auflage, öffentliche (Baubewilligung)		45	
Auflage, öffentliche (Beitragsverfahren)		22, 25	
Auflage, öffentliche (Erschliess.programm)			60
Auflage, öffentliche (Landumlegung / Grenzbereinigung)		29, 32	
Auflage, öffentliche (Ortsplanung)		13	
Auflage, öffentliche (Quartierplanung)		18	
Aufschüttungen		40, 43	47
Aufstockung	32		
Aufstufungen			11
Ausfahrten			50, 51
Ausführung der Bauten			64-66
Ausführungspläne		60	64-66
Ausgleich			3
Aushubmaterial			26
Ausragende Gebäudeteile	75		
Ausnahmebewilligung	82		
Ausnahmen	82	40	38
Ausnützungsziffer			13, 11
Aussendämmung / Aussenisolation	82		42, 58
Ausserhalb der Bauzone	83, 84		
ausserordentliche Verhältnisse	82		
B			
BAB (Bauten ausserhalb der Bauzone)	83, 84 , 92, 94- 96, 103	42, 44, 45, 47- 49, 51, 56-59	39
BAB Bewilligung	87		
BAB-Entscheid		47	
Balkone	75		13, 58
Bauabnahme		60	
Bauamt			7, 6
Bauarbeiten	91		43
Bauausführung		60	
Baubeginn	90, 91		
Baubehörde	85		6
Bauberatung (siehe Gestaltungsberatung)			
Baubewilligung	86-92	40, 41-51	35-37
Baubewilligungspflichtige Vorhaben	86		35, 36, 37, 39
Baubewilligungsverfahren	92	40, 41-51	
Baueinstellungsverfügung		60	
Bauentscheid		43, 46 ,	
Baugesetz	24, 25		

	KRG	KRVO	BauG
Baugespann		43, 44,	
Baugestaltungslinien			29
Baugesuch	92	40-46, 60, 61	39
Baukontrolle		60, 61	
Baulandpolitik	19		3, 2
Baulandumlegung		28-35	
Baulärm			43
Baulinien	55		
Bäume			28, 54
Baurechtswidrige Zustände		61	
Baustellenabwasser			43
Baustelleninstallation		40	38
Bauten ausserhalb der Bauzone	83, 84, 92, 94-96, 103	42, 44, 45, 47-49, 51, 56-59	37, 39
Bauvollendung	91	60	
Bauvorhaben			35
Bauzeiten	91		43
Bauzone	27ff		10-22,
Beeinträchtigung Pflanzen			46
Behinderte	80		41
Behördenorganisation			6
Beitrag (Kantons-)	10-13,		
Beiträge (projektbezogene)			5, 9
Beiträge (Wertvolle Bauten, Plätze, Gasen)			27
Beitragsverfahren		22-27	
Bekanntgabe	101		
Beleuchtung		40	38, 59
Benennung			62
Benützung des öff. Grundes und Luftraums			58
Benützung des Privateigentums für öff. Zwecke			59
Benutzung öffentliche Entsorgungsanlage			33
Benutzung öffentliche Versorgungsanlage			33
Benutzungsgebühren			61
Bepflanzung			46
Bereich mit erhöhter Gebäude- bzw. Firsthöhe			11
Bereich Parkierungskonzept			55
Bereinigung		48	
Bereinigung der Rechte	70		
Beschneigung	39, 45		
Beschwerde	48, 92, 101, 102		
Beschwerde (Planungs-)	101		
Beschwerde USOS	104		
Beschwerdeauflage	48		
Besitzstand	81		
Bestand (Alten)	68, 28, 31, 32		
Bestandesgarantie	81		
Bestrafung	95		
Beteiligung an der Planung	10-12, 19, 54, 63, 71	20, 35	9

	KRG	KRVO	BauG
bewilligungsfreies Bauvorhaben		40	36-38
Bewilligungspflicht	86, 87	40, 50	
Bewilligungsvoraussetzung	89		
Biotop	33		
Boden- und Baulandpolitik	19		3, 2
Böschungen	76	43	47
Brunnenanlagen			28
Bruttogeschossfläche			13, 14
Bude		40	38
Busse	95		
C			
Campingzone			24
D			
Dachaufbauten			44
Dächer			44
Dachflächenfenster			44
Dachform			44
Dachgestaltung			44
Dachkännel			50
Dachlawine			50
Dachmaterial		40	44
Dachtraufe	76		
Dachvorsprung	75		58
Dämmung			42, 58
Dauerwohnraum		38	
Deponien			25, 26
Digitalisierung	8		
Dorfkernzone und Dorfzone			18, 11
Dorfzone			18, 11
Duldungsverfügung	94		
Düngungen	33, 39		
Durchleitungsrecht			65
E			
Eigentumsbeschränkung	98, 99		
Einfriedungen	76	40	46
Einleitung (Quartierplanung)		16	
Einleitung von Verfahren	47		
Einmündungen			50
Einsprache	6, 48, 92, 96, 104	13, 14, 15, 41, 45-47, 49, 50, 54-56, 59	68
Einsprache (Baubewilligung)		45	
Einsprachefristen	100	13	68
Einstellhallen			51
Einstellräume			13, 51
Einstellung der Bauarbeiten		60	
Einwendung	48	13	

	KRG	KRVO	BauG
Einzelbäume (wertvolle)			28, 54
Einzonung	19		3
Emissionserklärung			39
Empfindlichkeitsstufen			11
Energieanlagen			42, 44, 45
Energiegesetzgebung	79		
Energiehaushalt			42
Enteignung	82, 97-99		65
Entschädigung	82, 96-99		
Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren			36
Entscheidkoordination		55	
Entsorgungsanlagen			33
Entwässerung			57
Erdbeben	79		
Ergänzung der Pflasterung			31
Erhaltenswerte Bauten und Anlagen			27
Erhaltungsanordnung	43, 74		
Erhaltungszone	31		28A
Erker	75		58
Erlass	48	14	9
Erlass Arealplan			9
Erledigungsfrist	5	46, 49	6, 7
erlöschen der Baubewilligung	91		
Erneuerbare Energien			42, 45
Erneuerung Erschliessungsanlagen			61
Erneuerungsarbeiten			35
Erneuerungsbereich	43		
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens			37
Ersatzabgabe (Parkplätze)			53
Ersatzordnung	23		
Erschliessung	58-64		32
Erschliessungsanlage, öffentlich			32, 64
Erschliessungsanlage, private			65
Erschliessungsanlagen: Ausführung			64-66
Erschliessungsanlagen: Finanzierung			61
Erschliessungsanlagen: Projektierung			61, 63
Erschliessungsbeiträge	63		61
Erschliessungsprogramm	59		60
Erschliessungsreglemente			61
Erschütterungen			43
F			
Fahnenstange		40	38
Fahrnisbaute		40	38
Fahrräder	24		
Fahrradunterstand		40	38
Fassaden		40	38

	KRG	KRVO	BauG
Feinerschliessung	45		32
Feldgehölze (wertvolle)			28
Feuerpolizeiliche Bestimmungen	79	56	
Firmentafel		40	38
Firsthöhe	82		15, 11
Förderung			5
formale Mängel	90		
formelle Enteignung	97, 98		
formelle Mängel	49		
Freihalteflächen, Strassenräume			31
Freihaltezone	35		
Freiräume	30		
freistehende Mauern	76		46
Fundamentfreier Unterstand		40	38
Fusswege	45	40	32
G			
Garagen			51
Gärten, wertvolle			27, 54
Gartenbau		40	38
Gebäude- und Firsthöhe	82		15, 11
Gebäudeabstand	75, 82	36, 37	
Gebäudehöhe	82		15, 11
Gebäudeinventar	42, 43, 74		
Gebäuelänge	82		16, 11
Gefährdung			50
Gefahrenzone	38	40, 42	38
Gefährliche Zäune			46
Geltungsbereich			1
Gemeingebrauch			58, 65
Gemeinschaftliche Zu- und Ausfahrt			51
Gemeinschaftsanlagen			52, 65
Gemeinschaftsantenne			49
Genehmigung von Planänderungen	49, 103		
Genehmigungsbehörde	48-50	15	
Genehmigungsbeschluss	49, 50		
Genehmigungsentscheid	102	15	
Genehmigungsverfahren	49	14	
Generell geschützter Siedlungsbereich	43		
Generelle Bauprojekte			63
Generelle Projekte und Bauprojekte			63
Genereller Erschliessungsplan	45		32-34
Genereller Gestaltungsplan	42, 43, 44		27-30
geringfügige Änderung / Anpassung	48	40, 50	
Gerüche, (lästige-)			43
Gesamtentscheid	50, 88	15, 59	
Geschützte Bauten und Anlagen	43, 44, 74		27
Geschütztes Objekt	43, 44, 74		27

	KRG	KRVO	BauG
Gestaltung	73, 74		44-49
Gestaltungsberatung	31, 43, 73, 74		8, 18, 27, 44, 45
Gestaltungsplan	42-44		27-30
Gesteigerter Gemeingebrauch			58
Gesundheit	79		41-43
Gesundheitspolizeiliche Bestimmungen	79		
Gewässerabstand	78		
Gewässerschutz	37, 79	56	39
Gewerbepolizeiliche Bestimmungen	79		
Gewerbezone			21
Gewinn / Gewinnsucht	95		
Giebel- und Walmdächer			44
Grabenböschung / Grabung	76		47
Grenzabstand	75, 76, 82	37	11
Grenzbaurecht	77		
Grenzbereinigung	65-71	28-35	
Groberschliessung	45		32
Grundgebühr			61
Grundlagen			4
Grundwasserschutzzone	37		
Grünzone	30		
H			
Haftung	93		
Hallenbäder			13
Hecken (wertvolle)			28
Heimatschutz	33, 74	45	
Heuerhütte		39	
hinterfüllte Mauer	76		47
Hinweistafeln		40	48, 59
Historische Bauten	43, 44, 74		27
Historische Wege			28
Hoch- und Niederspannungsleitungen			33
Hochbauverbotsbereich			30
Hochgebirgsunterkunft	34		
Hochstammobstanlagen			28
Hofstattrecht	81		12
Holz wand	76		
Hydranten		40	38, 59
I			
Iglu		40	38
Immissionen (Bauarbeiten)			43
inhaltliche Mängel	90		
Inkrafttreten			69
innere Aufstockung	32		
Inventare	42-44		4
Isolation	82		42, 58

	KRG	KRVO	BauG
K			
Kanalisation			56, 57
Kantonale Planungszone	23, 103		
Kantonaler Nutzungsplan	15, 23, 102		
kantonaler Richtplan	14, 102		
Kantonsbeiträge	10, 11, 12	5	
Kanzleigebühr	96		
Kaufsrecht			3
Kinderspielplätze		40	38
Kleinbaute		40	17, 11, 16
Kontrolle / Kontrolle der Bauausführung		60	
Koordination	50	52-59	
Koordination bei Zusatzbewilligungen	88, 92	52, 53, 54	
Kosten Gestaltungsberatung			8
Kosten projektbezogene Planungen	20		9
Kostenbeteiligung			9
Kostenverteiler (Beitragsverfahren)		24	
Kostenverteiler (Quartierplanung)		20	
Kreuze		40	38
Kulturobjekte	44		28
künftige bauliche Nutzung	40		
Kunstobjekt		40	38
L			
Landabzüge	69		
Landfläche			13
Landschaftsbild	35, 73		46, 47, 48
Landschaftsprägend geschützte Bauten	83		28B
Landschaftsschutzzone	34		
Landumlegung	65-71		
Landumlegungskosten	71		
Landwirtschaftlicher Wohnraum		38, 39	
Landwirtschaftszone	32		
Langlaufloipen			34
Lärm			11, 43
Lebhäge	76		46
Leitungen (öffentlich)			33
Leuchtreklame		40	38
Loipe			34
Löschwassergebühren			61
Luftraum			58, 58
Luftreinhaltung	79		
M			
Maiensäss		39	
Mängel	49, 90	44	
mangelhafter Unterhalt	73		65, 66
Maschendrahtzäune			46

	KRG	KRVO	BauG
maschinelle Präperierung	39		34
Maschinenräume			13
Massvolle Erweiterung	34, 81		
Materialablagerungszone			26
Materialdepot		40	38
Materialgewinnung			25
Materiallagerung		40	25, 26, 38
materielle Enteignung	98, 99		65
Mauern	76	40	46, 47
Mauern, wertvolle			54
Mediation	6	2	
Mehrhöhe	76		
Meldeverfahren / Meldepflicht	86, 87, 92	50, 51	38
Melkstände		40	38
Messweise		36, 37	10
Mitwirkungsaufgabe		13	
Mitwirkungsverfahren	47	13	
Motorfahrzeuge (Abstellplätze)			52-54
Mutationen (Landumlegung)	65-71		
N			
nachträgliches Baugesuch		60, 61	
Natur- und Heimatschutz	74	45	
Naturobjekte	44		28, 5
Naturschutzzone	33		
Nebenbauten (siehe Kleinbaute)			
Nebenbestimmungen	90	55	
Netz		40	38
Neueindeckung von Dächern		40	38
Neuzuteilung	69	32	
nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben	86	40	37, 38
Niveaulinien	56		
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luft- raums			58
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke			59
Nutzungsänderung	81		35
Nutzungstransport			14
Nutzungsübertragung			14
Nutzungsverlegung	43		14
O			
offene Balkone	75		58
offene Dachterrasse			13
Öffentliche Auflage (Baubewilligung)		45	
Öffentliche Auflage (Beitragsverfahren)		22, 25	
Öffentliche Auflage (Erschliessungspro- gramm)			60
Öffentliche Auflage (Landumlegung / Grenzbereinigung)		29, 32	
Öffentliche Auflage (Ortsplanung)		13	

	KRG	KRVO	BauG
Öffentliche Auflage (Quartierplanung)		18	
Öffentliche Bauten und Anlagen	28		
Öffentliche Erschliessungsanlagen			64
öffentliche Leitungen			33
öffentliche Sicherheit			46
Öffentliche Werkleitungen			56
Öffentlicher Grund			58
öffentlicher Verkehr	45		
ökologische Bauweise (Förderung)			5
Ordnungsfrist	5		
Orts- und Landschaftsbild	73	42	46, 47, 48, 54
ortstypische Bauten			27
P			
Parabolantennen			49
Parkierungsanlagen			52-54
Parkierungskonzept			55
Parkplätze			52-54
Parzellierung	65-71		
Pfahl, Pfähle		40	38
Pflanzen (Beeinträchtigung)			46
Pflanzentrog / tröge		40	38
Pflästerung (Ergänzung)			31
Pflichtenheft (Bauamt)			7
Pflichtparkplätze			52
Planänderung	48, 49, 103		
Planaufgabe (siehe öffentliche Auflage)			
Planungsbeschwerde	101, 102	15	
Planungskosten	22		
Planungszone	21, 23, 48, 101, 103		
Prägende Bauten			27
Präparierung	39		34
Private Erschliessungsanlagen			65
Privateigentum für öffentliche Zwecke			59
Profilierung (Baugespann)		43	
Publikation	48	13, 45	
Q			
Quartierplanung	25, 51-54, 77	16-21	
Quartierplanung (Abweichung Regelbauweise)			10
Quartierplanverfahren		16-21	
Quellschutzzone	37		
R			
Radwege	45		32
Rampen			51
Rechtsmittel			68
rechtswidrige Vorschrift	49	15	

	KRG	KRVO	BauG
rechtswidriger Zustand	94		
Regelbauweise	25		10
Regierungsbeschluss	102		
Regionale Ausgleichsleistungen			3
Regionale Zusammenarbeit			2
Regionaler Richtplan / Regionalplanung	17, 18	10, 11	
Reklamen und Hinweistafeln		40	48
Rekurs	102		
Renaturierungs- und Unterhaltsarbeiten		40	35, 38, 65, 66
Rennstrecke		40	38
Revers	82		40
Richtplanung (Kantonal)	14	7,8	
Richtplanung (Kommunal)	20		
Richtplanung (Regional)	17,18	10,11	
S			
Sammel- und Sortierplatz			25
Sammelstrassen			32
Sanierungspflicht	81		
Sanierungsplanungen			66
sanitäre Einrichtungen		40	38
Satelitenempfangsanlage		40	38
Säumige	73, 79, 94		
Schäden an Grundstücken	39		
Schalen- und Zeichensteine			28
Schaltkästen		40	38, 59
Schaukästen		40	38
Schiedsstelle		48, 57	
Schild		40	38
Schneefang		40	50
Schnurgerüst		60	
Schutzanordnungen			27
Schützenswerte Bauten und Anlagen			5
Service-Station		40	38
Sicherheit	79, 93		41-43, 46, 48, 50
Sockel			58
Sonnenenergieanlagen / Solaranlage		40	44, 45
Spielplätze		40	38
Stacheldraht			46
Stallbauten (wertvolle)			27
Stand / Stände		40	38
Staub (Bau)			43
Strafbestimmungen	95		
Strassenabstand	77		
Strassenbeleuchtungsanlage		40	38
Strassennamen			62
Strassenräume			31
Strassentafeln			59
Stützmauern	76	40	46, 47

	KRG	KRVO	BauG
T			
Tafeln		40	38
Telefonleitungen			33
Temporärwohnraum		39	
Terrainveränderungen		40	47
Tipizelt		40	38
Touristikzone			22, 11
Trinkwasserversorgung	37		56
Trockensteinmauern			28
Trockenweiden			23
Trockenwiesen			23
U			
Übriges Gemeindegebiet	41		
Umlegungsbann	67		
Umweltbelastung	79		
Umweltgerechte Energienutzung			42, 45
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	96	45, 46, 49	
Unproduktives Land	41		
Unterhalt der Bauten	73	40	38
Unterhaltsarbeiten (Erschliessung)			35, 38, 65
Unterniveaubauten			17, 11
Unterschreitung BGF			13
Unterschreitungen (Abstände)	77		
Unverschmutztes Aushubmaterial			26
Unwetterereignisse			26
V			
Verantwortlichkeit	93		
Verfahren	5, 47-50	2, 7-35	
Verfahren (Grundordnung /Ortsplanung)		12-15,	
Verfahren (Landumlegung, Grenzbereini- gung-)		28-35	
Verfahren (Quartierplanung-)		16-21	
Verfahren der Grundordnung		12-15,	
Verfahrenskoordination		52-54	
Verfahrenskosten	87, 96		
Verfügbarkeit Bauzone	19		3
Verfügungen kantonaler Behörden	103		
Verfügungen kommunale Behörden			68
Verkehrsanlagen			32
Verkehrsflächen			10
Verkehrssicherheit			41-43, 48, 50
Verkehrssignal		40	38, 59
Verlängerung Planungszone	21, 101, 103		
Verlegung (Werkleitungen)			56
Vermessungsfixpunkte / -zeichen		40	38, 59
Vernehmlassung		12, 49	
Versorgungsanlagen			33

	KRG	KRVO	BauG
Verzichtserklärung	99		
Vollzug			67
Vor- und Nachteile			3
Vorabklärung		53	
Vorankündigung		61	
Vordächer	75		58
Vorentscheid			41
Vorfluter			43
Vorkaufsrecht	67		
Vorkehren bei Bauarbeiten			43
Vorläufige Prüfung		44	
Vorprüfung	47, 48	12, 42, 44	
Vortreppen	75		
W			
Waldabstand	78		
Waldabstandslinie	78		
Walmdächer			44
Wanderwege			32
Wanderwegmarkierung		40	38, 59
Wasser, abfliessend			50
Wassergebühren			61
Weidezäune			46
Werkleitungen			56
Werkleitungen, öffentliche			56
Wertausgleich / Wertvermehrung	82		40
Wertvolle Bauten und Anlagen			27, 5
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte			28
wertvolle Objekte			28
Wertvolle Stallbauten			27
Widerrechtlicher Gewinn	95		
Wiederaufbau nach Abbruch	31		
Wiederaufbau nach Zerstörung	31, 34, 81		12
Wiederherstellung	90, 94-96		40
Wintersportzone	39		
Winterwanderwege			34
Wohnanteile			34
Wohnbauzonen			11
Wohn-Gewerbezone			20, 11
Wohnhygiene			41
Wohnraum (landwirtschaftlicher-)		38	
Wohnräume			13, 41
Wohnzone			19, 11
Z			
Zäune	76	40	38, 46
Zäune, gefährliche			46
Zeichensteine			28

	KRG	KRVO	BauG
Zeitliche Begrenzung Bauarbeiten			43
Zeltlager		40	38
Zerstörung	31, 34, 81		
Zone für Grünflächen	30		
Zone für künftige bauliche Nutzung	40		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	28		11
Zone für touristische Einrichtungen	29		
Zone mit erhaltenswerter Flora			23
Zone übriges Gemeindegebiet	41		
Zonen für besondere bauliche Nutzungen			12
Zonenplan	26-41		10-26,
Zonenschema			11
Zu- und Ausfahrten			50, 51
Zusammenarbeit			2
Zusatzbewilligungen	100		
Zustand von Bauten	73		
Zuständigkeiten	85		9
Zweck			1
Zweckänderung			35