



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Andeer**

# Baugesetz

## Beschwerdeauflage

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 29. Oktober 2025

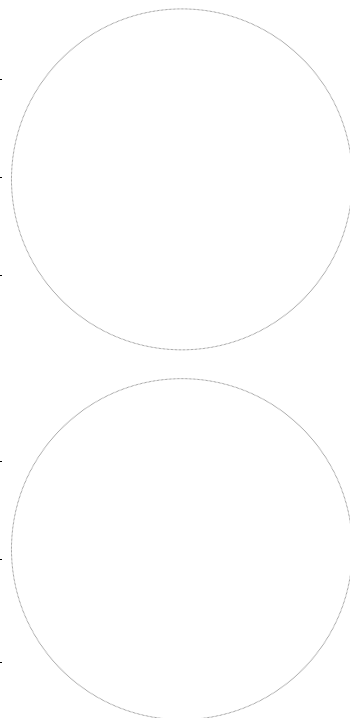
Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



**Bearbeitungsstand**  
November 2025

BauG\_Andeer\_Beschwerdeauflage.docx

# Inhalt

<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>6</b>
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	6
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	6
	Grundlagen	Art. 4	6
	Förderung	Art. 5	6
<b>II</b>	<b>Baubehördenorganisation</b>		<b>7</b>
	Baubehörde	Art. 6	7
	Bauamt	Art. 7	7
	Fach- und Bauberatung	Art. 8	8
<b>III</b>	<b>Grundordnung</b>		<b>8</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>8</b>
	Zuständigkeit	Art. 9	8
<b>2.</b>	<b>Baulandmobilisierung</b>		<b>9</b>
	Grundsatz	Art. 10	9
	Ergänzende kommunale Vorschriften	Art. 11	9
	Grundstückänderungen und Nutzungsübertragungen	Art. 12	9
<b>3.</b>	<b>Mehrwertabgabe</b>		<b>10</b>
	Massgebende Vorschriften	Art. 13	10
	Höhe der Abgabe	Art. 14	10
	Verwendungszweck	Art. 15	10
<b>4.</b>	<b>Zonenplan</b>		<b>10</b>
	<b>A. Bauzonen</b>		<b>10</b>
	a) Regelbauweise		10
	Regelbauweise	Art. 16	10
	Zonenschema	Art. 17	12
	Hofstattrecht	Art. 18	12
	b) Begriffe und Messweisen		13
	Haushälterische Bodennutzung/Ausschöpfung Nutzungsmass	Art. 19	13
	Ausnützungsziffer	Art. 20	14
	Nutzungsübertragung	Art. 21	14
	Gebäude- und Firsthöhe	Art. 22	14
	Gebäudelänge	Art. 23	14
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 24	15
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 25	15
	c) Zonenvorschriften		16
	<b>Wohnbauzonen</b>		<b>16</b>
	Dorfkernzone, Dorfzone und Dorferweiterungszone	Art. 26	16
	Wohnzone	Art. 27	16
	Wohn-Gewerbezone	Art. 28	16
	<b>Gewerbezone</b>		<b>17</b>

Gewerbezone	Art. 29	17
<b>Zonen für besondere bauliche Nutzungen</b>		<b>17</b>
Touristikzone	Art. 30	17
Parkierungszone	Art. 31	17
<b>B. Schutzzonen</b>		<b>17</b>
Zone mit erhaltenswerter Flora	Art. 32	17
Trockenstandortzone	Art. 33	18
Zone Wildtierkorridor	Art. 34	18
Erhaltungszone (Ergänzende Bestimmungen zu Art. 31 KRG)	Art. 35	19
<b>C. Weitere Zonen</b>		<b>21</b>
<b>Tourismus und Freizeit</b>		<b>21</b>
Campingzone	Art. 36	21
<b>Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung</b>		<b>22</b>
Abbauzone	Art. 37	22
Deponiezone	Art. 38	22
<b>5. Genereller Gestaltungsplan</b>		<b>23</b>
<b>A. Gestaltungsobjekte</b>		<b>23</b>
Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 39	23
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 40	24
Baugestaltungslinien	Art. 41	25
<b>B. Gestaltungsbereiche</b>		<b>25</b>
Baubereich Mehrfamilienhaus	Art. 42	25
Landschaftsprägende Bauten	Art. 43	25
<b>C. Gestaltungsanweisungen</b>		<b>28</b>
Freihalteflächen, Strassenräume	Art. 44	28
<b>6. Genereller Erschliessungsplan</b>		<b>29</b>
<b>A. Erschliessungsanlagen</b>		<b>29</b>
Verkehrsanlagen	Art. 45	29
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 46	29
Langlaufloipen und Winterwanderwege	Art. 47	30
<b>IV Kommunale Bauvorschriften</b>		<b>30</b>
<b>1. Bauvoraussetzungen</b>		<b>30</b>
<b>A. Baubewilligung</b>		<b>30</b>
1. Anzeigepflicht	Art. 48	30
2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren	Art. 49	31
3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 50	31
Baugesuch	Art. 51	31
Revers	Art. 52	34
<b>2. Regelung zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus</b>		<b>35</b>
Allgemeines	Art. 53	35
Umnutzung altrechtliche Wohnung	Art. 54	35
Nutzungsbeschränkung an altrechtlichen Wohnungen	Art. 55	35
Touristische bewirtschaftete Wohnungen (Einliegerwohnung)	Art. 56	36

Wohnungen im Zusammenhang mit	36	
strukturierten Beherbergungsbetrieben	Art. 57	36
Neue Wohnungen in geschützten Bauten	Art. 58	36
<b>3. Sicherheit und Gesundheit</b>		<b>36</b>
Wohnhygiene	Art. 59	36
Energiehaushalt	Art. 60	36
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 61	37
<b>4. Gestaltung</b>		<b>37</b>
Balkone	Art. 62	37
Dächer	Art. 63	37
Energieanlagen	Art. 64	38
Solaranlagen	Art. 65	38
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 66	39
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 67	39
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 68	39
Antennen	Art. 69	39
Mobilfunkanlagen	Art. 70	40
<b>5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung</b>		<b>41</b>
<b>A. Verkehrssicherheit</b>		<b>41</b>
Allgemein	Art. 71	41
Zu- und Ausfahrten	Art. 72	41
<b>B. Abstellplätze für Motorfahrzeuge</b>		<b>42</b>
1. Pflichtparkplätze	Art. 73	42
2. Anordnung	Art. 74	42
Bereich Parkierungskonzept	Art. 75	43
Öffentliche Werkleitungen	Art. 76	43
Abwässer	Art. 77	43
<b>6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		<b>43</b>
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 78	43
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 79	44
<b>V Erschliessungsordnung</b>		<b>44</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>44</b>
Erschliessungsprogramm	Art. 80	44
Erschliessungsreglemente	Art. 81	45
Strassennamen	Art. 82	45
<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>		<b>46</b>
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 83	46
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		<b>46</b>
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 84	46
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 85	46
Schneeräumung	Art. 86	46
Private Erschliessungsanlagen	Art. 87	47

Sanierungsplanungen	Art. 88	48
Öffentliche Interessenz	Art. 89	48
<b>VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>		<b>48</b>
Vollzug	Art. 90	48
Rechtsmittel	Art. 91	48
Inkrafttreten	Art. 92	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 Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

### Grundlagen

Art. 4

- 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.

### Förderung

Art. 5

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben und unterstützt weitere private Bestrebungen, wenn damit öffentliche Anliegen wie die Schaffung von Arbeitsplätzen, der nachhaltige Tourismus, 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 geäußerten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Baubehörde abhängig gemacht werden.

## II Baubehördenorganisation

### Baubehörde

Art. 6

- 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 für Planungsaufgaben eine Planungskommission einsetzen und deren Aufgaben und Organisation bestimmen.
- 3 Die Baubehörde kann eine Baukommission einsetzen. Die Baukommission besteht aus 5 Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes sowie der Leiter oder die Leiterin des Bauamtes gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für eine Amtsdauer von 3 Jahren gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn 3 Mitglieder anwesend sind. Die Baukommission bereitet Baugeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.
- 4 Die Baubehörde kann Aufgaben und Befugnisse an das kommunale Bauamt oder an externe Fachleute delegieren.

### Bauamt

Art. 7

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit eigenen Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur. Die Baubehörde regelt die Aufgaben des Bauamtes 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 Gemeindevorstandes 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.



## Fach- und Bauberatung

Art. 8

- 1 Die Baubehörde und das Bauamt können externe Fachleute zur Vertiefung und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Der Gemeindevorstand bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson oder Unternehmung für die Bauberatung. Die Bauberatung darf nicht in Andeer wohnhaft resp. ansässig sein und während der Amtsdauer in Andeer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 3 Der Bauberatung obliegt die Information und Beratung der Gemeinde und, in Rücksprache mit der Gemeinde, die Information und Beratung der Bauherrschaft und deren Vertretern bei Bauvorhaben. Die Baubehörde kann die Bauberatung zu den Sitzungen mit beratender Stimme hinzuziehen.
- 4 Bei Anfragen über die Baubehörde oder das Bauamt wird die erstmalige Beratung bis zum Betrag von max. Fr. 800.- durch die Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten sowie direkte Anfragen bei der Bauberatung (in Rücksprache mit der Gemeinde) sind von der Bauherrschaft zu übernehmen. Die Bauherrschaft wird über die Kostentragung orientiert.
- 5 Falls innert Jahresfrist seit der Anfrage keine Baueingabe erfolgt ist, kann die Gemeinde die Kosten für die Bauberatung beim Anfragenden zurückfordern.

## III 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 der Gemeindevorstand.
- 3 Die Gemeinde macht den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

## 2. Baulandmobilisierung

### Grundsatz

Art. 10

- 1 Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts und den nachfolgenden ergänzenden kommunalen Bestimmungen.
- 2 Die Gemeinde schafft mit gezielten Massnahmen der Baulandmobilisierung die nötigen Voraussetzungen, damit die Bauzonen zeitgerecht überbaut und dem Zweck entsprechend genutzt werden können. Die Mobilisierungs- und allfälligen Sanktionsmassnahmen werden auf die drei Ortsteile «Andeer», «Pignia» und «Clugin» jeweils einzeln bezogen angewendet.

### Ergänzende kommunale Vorschriften

Art. 11

- 1 Der Gemeindevorstand kann bei der Zuweisung von Land zur Bauzone (Einzonung) sowie bei Um- und Aufzonungen die Bauverpflichtung nach Massgabe von Art. 19b KRG vertraglich sicherstellen. Darin können bei Bedarf weitere Mobilisierungsmassnahmen sowie anstelle des Kaufrechts der Gemeinde auch Befristungen nach Massgabe von Art. 19h KRG vereinbart werden.
- 2 Sofern Absatz 1 bei neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken nicht zur Anwendung kommt, beträgt die nach Art. 19c KRG subsidiär geltende gesetzliche Überbauungsfrist drei Jahre seit Rechtskraft der Einzonung.
- 3 Für bereits rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonenflächen, für welche sich im öffentlichen Interesse eine Bauverpflichtung aufdrängt, werden im Zonenplan Anordnungen zur fristgerechten Überbauung festgelegt. Die Frist für die Überbauung beträgt fünf Jahre seit Rechtskraft der Festlegung im Zonenplan.
- 4 Die Gemeinde richtet beim Bauamt eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland und die Veräusserung an Bauwillige ein.
- 5 Die Baubehörde ist befugt, die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme, Festlegung der Kriterien bei Veräusserung etc.).
- 6 Der Gemeindevorstand erlässt für die Übernahme und Weiterveräusserung eines Grundstücks (Art. 19d KRG) resp. Entlassung eines Grundstücks aus der Bauzone (Art. 19e KRG) Ausführungsbestimmungen in einem Reglement.

### Grundstückänderungen und Nutzungsübertragungen

Art. 12

- 1 Grundstücksteilungen, Grenzänderungen, Grundstücksvereinigungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie

geeignet sind die Umsetzung der Baulandmobilisierungsmassnahmen oder die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses zu vereiteln oder zu erschweren.

- 2 Grundstücksteilungen, Grenzänderungen, Grundstücksvereinigungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

### 3. Mehrwertabgabe

---

Massgebende Vorschriften	Art. 13
--------------------------	---------

---

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.

---

Höhe der Abgabe	Art. 14
-----------------	---------

---

- 1 Die Höhe der Abgabe beträgt:
  1. bei Einzonungen: 30 % des Mehrwerts;
- 2 Die Baubehörde kann den Abgabesatz bei Planungsmassnahmen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 % senken.

---

Verwendungszweck	Art. 15
------------------	---------

---

- 1 Die Gemeinde richtet einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen ein. Bereits vorhandene Mehrwertabgaben sind in den kommunalen Fonds einzulegen.
- 2 Die Verwendung der Mittel im kommunalen Fonds wird in einem von der Gemeindeversammlung zu erlassenden Reglement geregelt.

### 4. Zonenplan

#### A. Bauzonen

##### a) Regelbauweise

---

Regelbauweise	Art. 16
---------------	---------

---

- 1 Die Bauweise, das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den

Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen (Anhang 1). Die in Klammer gesetzten Verweise beziehen sich auf die Begriffe der IVHB.

- 3 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 der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein häuslicher Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
  1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplan-gebiet 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.
- 5 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen. Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 6 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

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

## Zonenschema

Art. 17

	Zone	AZ		First- höhe Art. 22	Gebäude- höhe Art. 22	Gebäude- länge Art. 23	Grenz- abstand Art. 24	Empfindlichkeits- stufe <sup>1</sup>
		Art. 20						
		Min.	Max.					
DK	Dorfkernzone		Art. 26				2.5 m	III
D A	Dorfzone Andeer	0.55	0.80	12.5 m	9.0 m	30.0 m	2.5 m	III
D P/C	Dorfzone Pignia / Clugin	0.55	0.80	12.5 m	9.0 m	30.0 m	2.5 m	III
DE	Dorferweiterungszone	0.40	0.60	11.0 m	7.5 m	15.0 m	2.5 m	III
W 2	Wohnzone 2	0.35	0.60	11.0 m	7.5 m	30.0 m	3.0 m	II
WG	Wohn- Gewerbezone	0.60	0.80	13.5 m	10.0 m	40.0 m	3.0 m	III
G	Gewerbezone	-	-	15.0 m	11.5 m	50.0 m <sup>4</sup>	3.0 m	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen <sup>2</sup>	-	-		-	-	-	II
T	Touristikzone	0.60	0.9	15.0 m	13.0 m	60.0 m	2.5 m	III
A	Abbauzone	-	-	13.5 m <sup>3</sup>	10.0 m <sup>3</sup>	-	2.5 m	IV

<sup>1</sup> Aufstufungen siehe Zonenplan.

<sup>2</sup> Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereiches mit erhöhter Gebäude- bzw. Firsthöhe kann der Gemeindevorstand nach funktionalen bzw. betrieblichen Bedürfnisse die Höhenmasse festlegen, Firsthöhe max. 30.0 m.

<sup>4</sup> In der Gewerbezone in Runcks kann der Gemeindevorstand, innerhalb des Bereiches mit Pflicht zur Gestaltungsberatung (Bauberatung), Gebäudelängen bis 100 m bewilligen.

## Hofstattrecht

Art. 18

- 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.

- 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 IV einzuhalten.

## b) Begriffe und Messweisen

### Haushälterische Bodennutzung/Ausschöpfung Nutzungsmass

Art. 19

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
- 2 Neue Bauten sowie Erweiterungen um mehr als 30 % der bisherigen Hauptnutzfläche und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (minimale Nutzungsziffer) ausgeschöpft wird. In Zonen ohne Nutzungsziffer werden entsprechende Bauvorhaben nur bewilligt, wenn das festgelegte Mindestmass der Nutzung entsprechend dem durch die Gebäudeabmessungen theoretisch definierte Volumen zu mindestens 80 % ausgeschöpft wird.
- 3 Ausnahmen von der Mindestausschöpfungspflicht des Nutzungsmasses gemäss Absatz 2 können in begründeten Fällen zugelassen werden, so insbesondere bei erforderlichen Etappierungen, Sanierungen, Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse wie auch bei unverschuldeten Erschliessungs- und Überbauungshemmnissen oder in unverhältnismässigen Härtefällen.
- 4 Wird die geltende Ausnützungsziffer unterschritten, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projekts (Machbarkeitsstudie) nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann.
- 5 Baugesuche, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 bis 4 nicht erfüllen, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.

- 6 In Anwendung dieser Bestimmungen kann die Baubewilligung mit Auflagen verbunden werden, wie z.B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, der zeitlichen Realisierung, der Mobilisierbarkeit, einer Parzellierung usw.

#### Ausnützungsziffer

Art. 20

- 1 Es gilt die Ausnützungsziffer gemäss Art. 37a KRVO. Nicht angerechnet werden Konstruktionsflächen des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.
- 2 Wird von einem unüberbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Teilparzelle nur so weit überbaut werden, dass die Ausnützungsziffer über das Ganze gemessen eingehalten wird.

#### Nutzungsübertragung

Art. 21

- 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 und dadurch eine haushälterische Bodennutzung nicht erschwert oder vereitelt wird (Art. 19 dieses Gesetzes). Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

#### Gebäude- und Firsthöhe

Art. 22

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachhaut.
- 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 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

#### Gebäudelänge

Art. 23

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

## Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 24

- 1 Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien sowie Unterschreitungen und Vorbehalte gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Unterirdische Bauten und jene Teile von Gebäuden, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 4 Erdwärmesonden müssen einen Grenzabstand von 3 m einhalten.
- 5 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt, für Klein- und Anbauten sowie bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.
- 6 Gegenüber Grundstückteilen ausserhalb der Bauzone gilt bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzone ein Mindestabstand von 1 m zur Bauzonengrenze. Dieses Mass kann mit privatrechtlichen Vereinbarungen nicht unterschritten werden.

## Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 25

- 1 Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:
  1. Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3)
    - a. maximal zulässige Gebäudehöhe: 3.0 m
    - b. maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m<sup>2</sup>
  2. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
    - a. maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5 m
    - b. maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2 je Stockwerk
  3. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
    - a. maximal zulässige Höhe (Überschreitung des höchsten Punktes der Dachfläche): 1.0 m; nachweislich unumgängliche, technisch bedingte Mehrhöhen bleiben vorbehalten.



## c) Zonenvorschriften

### Wohnbauzonen

#### Dorfkernzone, Dorfzone und Dorferweiterungszone

Art. 26

- 1 Die Dorfkernzone, die Dorfzonen und die Dorferweiterungszone sind für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Neue landwirtschaftliche Produktionsstätten sind zulässig, sofern pro Produktionsstätte nicht mehr als fünf Grossvieheinheiten für Tiere mit Raufutterverzehr oder eine Grossvieheinheit für Tiere ohne Raufutterverzehr ausgewiesen werden. Die Tierhaltung von Landwirtschaftsbetrieben wie auch die hobbymässige Tierhaltung wird nur bewilligt, wenn diese keine übermässigen Geruchs- und Lärmemissionen im Wohngebiet verursachen. Dies ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen und nachzuweisen. Als Minimalanforderung gelten die FAT-Abstände gemäss eidgenössischer Luftreinhalteverordnung sowie die Vorschriften der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung.
- 3 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind in der Regel bei Neubauten einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten die bestehenden Baufuchten beizubehalten. In der Dorfkernzone richten sich die Gebäudelänge, die Firsthöhe und die Gebäudehöhe sowie die Dachform nach den umliegenden Bauten und Strukturen.
- 4 Alle Bauvorhaben in der Dorfkernzone Andeer sowie in der Dorfzone Pignia und Clugin sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen; in der Dorfkernzone und der Dorfzone Pignia und Clugin gilt Bauberatungspflicht. Die Baubehörde bestimmt, wenn möglich im Einvernehmen mit der Bauherrschaft, die projektbezogenen Rahmenbedingungen.
- 5 In der Dorfkernzone und der Dorfzone sind wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, Plätzen und Hofräumen nur im Rahmen von Gesamtüberbauungsprojekten, Areal- oder Quartierplänen zulässig.

#### Wohnzone

Art. 27

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

#### Wohn-Gewerbezone

Art. 28

- 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 Hauptnutzfläche nicht überschreiten.

## Gewerbezone

### Gewerbezone

Art. 29

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

## Zonen für besondere bauliche Nutzungen

### Touristikzone

Art. 30

- 1 Die Touristikzone ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime, Heilstätten und Sportbauten bestimmt. Verkaufslöale, 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 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt, wenn möglich im Einvernehmen mit der Bauherrschaft, die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Bauberatung bei.
- 3 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, Hotels, Garni-Hotels, Pensionen sowie touristisch bewirtschaftete Wohnungen.

### Parkierungszone

Art. 31

- 1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind.
- 2 Hochbauten sind nur im gemäss Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereich zulässig. Bauvorhaben unterliegen der Bauberatung.
- 3 Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

## B. Schutzzonen

### Zone mit erhaltenswerter Flora

Art. 32

- 1 Die Zone mit erhaltenswerter Flora umfasst Gebiete mit naturnahen Standorten wie Narzissenwiesen.

- 2 Die erhaltenswerte Flora darf nicht unwiederbringlich zerstört werden. Sie ist angemessen zu erhalten. Abgehende Flächen sind in der Regel zu ersetzen.
- 3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Zone mit erhaltenswerten Flora nicht zumutbar ist. Werden Schutzobjekte beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.

---

#### Trockenstandortzone

Art. 33

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.
- 3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

---

#### Zone Wildtierkorridor

Art. 34

- 1 Die Zone Wildtierkorridor bezweckt, die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere und die Funktionsfähigkeit der Wildtierkorridore zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie Änderungen an bestehenden Bauten und Anlage sind im Rahmen des Bundesrechts zulässig, sofern sie die Funktionsfähigkeit des Wildtierkorridors nicht beeinträchtigen.
- 3 Bestehende Hindernisse sind nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Die Fachstelle für Jagd und Fischerei ist bei Bauvorhaben beizuziehen.

Erhaltungszone (Ergänzende Bestimmungen zu Art. 31 KRG)

Art. 35

- 1 Die Erhaltungszone mit Erhaltungsbereich bezweckt den Erhalt von landschaftlich und kulturgeschichtlich wertvollen Temporärwohnsiedlungen ausserhalb der Bauzone.
- 2 Bauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten und der Umgebungsbereich ist im landschaftstypischen Zustand zu belassen. Neubauten sind unzulässig. Alle Bau- und Nutzungsvorhaben unterliegen der Bauberatung, die Kosten trägt die Bauherrschaft. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.
- 3 Umnutzungen von im Generellen Gestaltungsplan als geschützte Baute Erhaltungszone bezeichnete Bauten sind nach Art. 9 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes zulässig, soweit die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt werden.
- 4 Die Nutzung der in der Erhaltungszone bestehenden Bauten zu dauernden Erstwohnzwecken ist untersagt.
- 5 Erneuerungen von bestehenden Bauten sind unter Einhaltung der nachfolgenden ergänzenden Bestimmungen zulässig (siehe auch Anhang 2):
- 6 Allgemeines:
  1. Für bestehende Wohnbauten (ohne Aussenplätze) kann die Errichtung eines Aussensitzplatzes im Umfang von maximal von 5.0 m<sup>2</sup> pro Objekt bewilligt werden. Bedingung ist, dass sie sich bezüglich Gestaltung und Materialisierung vorzüglich in das gewachsene Terrain und das bestehende Baugefüge einordnen.
- 7 Wohnbauten:
  1. Bestehende, historische Wohnbauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten.
  2. Störende, neuzeitliche Eingriffe sind zu beseitigen.
- 8 Ursprüngliche Ökonomiebauten:
  1. Das äussere Erscheinungsbild der bestehenden, traditionellen Ökonomiegebäude (Stallscheunen) ist möglichst unverändert zu erhalten.
  2. Die bestehenden Zugänge (Heuraumtore und Stalleingänge) sind zu erhalten. Neue Zugänge sind zurückhaltend einzusetzen.
  3. Pro Objekt (Heuraum) ist die Errichtung eines Kaminzuges gestattet. Nach Aussen soll dieser schlicht in Erscheinung treten.

4. 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.
  5. Die neuen Belichtungsöffnungen, welche auf der Aussenseite des Rundholzstrickes in Erscheinung treten, dürfen insgesamt max. 8 % der Grundfläche (Aussenmass) des jeweiligen Gebäudes umfassen.
  6. Neue Öffnungen im Rundholzstrick sind in traditioneller Art auszubilden (Ausbrüche auf bestehende Balkenlagen abgestimmt mit seitlichem Stützpfeilern).
  7. 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.
- 9 Der Wiederaufbau ist im Rahmen des Bundesrechts sowie bei Erfüllung nachstehender Vorgaben gestattet:
1. Bei geplantem Wiederaufbau nach Zerstörung (höhere Gewalt) ist das Baugesuch innerhalb von drei Jahren nach dem Zerstörungseignis bei der Gemeinde einzureichen.
  2. Die Ersatzbaute hat in Bezug auf die Lage, Grösse Volumen (inkl. Untergeschosse), Form, Stellung, Gestaltung, Konstruktion und Material vollumfänglich der ursprünglichen Baute zu entsprechen. Abweichungen sind nur bezüglich gestalterischer Verbesserung zulässig.

#### 10 Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht

1. Für die landwirtschaftlichen Umschwungsflächen gemäss Generellem Gestaltungsplan gilt eine Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht. Diese ist von den Grundeigentümern in der Erhaltungszone resp. im Gebiet 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.
2. 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 in der jeweiligen Erhaltungszone resp. im Gebiet landschaftsprägende Bauten einzufordern.

## 11 Erschliessung, Ver- und Entsorgung

1. Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind nur nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans, des Generellen Gestaltungsplans oder dem Baugesetz gestattet.
2. Fahrzeuge sind grundsätzlich auf dem im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Parkplatz abzustellen.
3. Wassereinleitungen in Gebäude und Wassertanks im Gebäude sind nur zulässig, wenn eine gesetzeskonforme Abwasserbehandlung gewährleistet ist.
4. Verbrennungsmotoren zum Betrieb von Hausinstallationen, wie z.B. Diesel-Stromgeneratoren etc., sind untersagt.
5. Sonnenenergieanlagen sind in jedem Fall bewilligungspflichtig. Sonnenkollektoren sind so zu dimensionieren und anzuordnen, dass eine möglichst unaufdringliche Erscheinung gewährleistet ist und in der Dimension auf das Minimum reduziert werden (maximale Fläche 4 m<sup>2</sup>).
6. Bei Sonnenenergieanlagen sowie auch Satellitenantennen mit störender Wirkung auf die Baute oder das Gesamtbild der Siedlung kann die Baubehörde gestalterische Anordnungen verfügen.
7. Sämtliche Kosten der verkehrlichen Erschliessung und Ver- und Entsorgung, die zur Erschliessung der Erhaltungszone anfallen, sind vollumfänglich von den betreffenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu tragen.

## C. Weitere Zonen

### Tourismus und Freizeit

#### Campingzone

Art. 36

- 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 und das Ortsbild einzuordnen.

- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Campingordnung und eines Campingplans. Weiter ist eine Betriebsbewilligung vom Gemeindevorstand erforderlich. 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.
- 6 Der Gemeindevorstand kann das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen bis auf max. 50 % der angebotenen Plätze einschränken.

## Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

### Abbauzone

Art. 37

- 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 Abbaufächen 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.

### Deponiezone

Art. 38

- 1 Die Deponiezone umfasst Flächen, die für die Errichtung der Deponietypen A oder B, gemäss der jeweiligen Gesetzgebung des Bundes, bestimmt sind. In der Deponiezone dürfen nur die auf dem vorgesehenen Deponietyp zulässigen

Abfälle abgelagert werden. Die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch und Abraummateriale ist möglich.

- 2 Bauten und Anlagen, die dem Betrieb der Deponie dienen, können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden.
- 3 Die von der Deponiezone erfassten Flächen sind nach Abschluss entsprechend der Nutzung im Zonenplan wieder herzustellen.
- 4 Der Gemeindevorstand legt mittels Plan und Vorschriften die Deponieetappen, den Umfang der vorzunehmenden Deponie, die Gestaltung des Terrains nach Abschluss der Deponie, den zeitlichen Ablauf sowie die übrigen Massnahmen fest. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss und die Reaktivierung der Deponie erforderlich sind.
- 5 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.
- 6 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abraummateriale, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

## 5. Genereller Gestaltungsplan

### A. Gestaltungsobjekte

#### Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 39

- 1 Bauvorhaben an geschützten, erhaltenswerten und bemerkenswerten Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Bauberatung 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 Als bemerkenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan weitere Gebäude, die durch ihre Gestalt zur Identität des Ortes beitragen. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist zulässig, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.
- 5 Im Bereich geschützter und erhaltenswerter Bauten sowie im Erhaltungsbereich 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.
- 6 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.
- 7 Für «geschützte Bauten LPB» gilt Art. 43 «Landschaftsprägende Bauten».
- 8 Für «geschützte Bauten EZ» gilt Art. 35 «Erhaltungszone ergänzende Bestimmungen».

#### Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

#### Art. 40

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten 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 Schützenswerte Bäume sind zu erhalten und dürfen nicht entfernt werden. Bei einem natürlichen Abgang ist am selben Standort ein neuer Baum nach Vorgabe des Forstdienstes zu pflanzen.
- 3 Erhaltenswerte Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und dürfen nur mit Zustimmung der Baubehörde entfernt werden.
- 4 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.

## Baugestaltungslinien

Art. 41

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbids 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.

## B. Gestaltungsbereiche

### Baubereich Mehrfamilienhaus

Art. 42

- 1 Im Baubereich Mehrfamilienhaus sind Neubauten oder Ersatzbauten als Mehrfamilienhäuser mit mindestens vier Wohnungen pro Gebäude zu erstellen. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde auf begründetes Gesuch hin die Mindestwohnungsanzahl herabsetzen.

### Landschaftsprägende Bauten

Art. 43

- 1 Zweck
  1. Das Gebiet 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
  1. Die wertvollen traditionellen Kulturlandschaften mit den dazugehörigen Bauten werden im öffentlichen Interesse erhalten und sind im Sinne des Gebietes unter Schutz gestellt. Sie sollen durch die Bewirtschaftung und Pflege des Umlandes sowie durch Umnutzungen (Zweckänderungen) funktionsloser Bauten erhalten bleiben.
  2. Sämtliche Bauten (Wohnbauten und Ökonomiebauten) und Anlagen im Gebiet 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

1. Im Generellen Gestaltungsplan als geschützt bezeichneten Bauten sind zu unterhalten. Bauliche Massnahmen sind nur zulässig, wenn diese mit den Schutzziele vereinbar sind. Alle Bauvorhaben unterliegen der kommunalen Bauberatung und der Bauberatung durch die Denkmalpflege. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.
2. Die im Generellen Gestaltungsplan als geschützte Bauten LPB bezeichneten Gebäude können nach Art. 9 Zweitwohnungsgesetz umgenutzt werden, soweit die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt werden. Diese Ökonomiebauten dürfen im Sinne von Art. 84 KRG (Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden) bis zu einem Umfang von 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Umnutzung nicht mehr genutzter landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen begründen keine neuen landwirtschaftlichen Infrastrukturanlagen.
3. Die der Landwirtschaft dienenden Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan als solche bezeichnet und dürfen nicht umgenutzt werden.

### 4 Bauten mit Anpassungsbedarf

1. 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

1. 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 m<sup>2</sup> pro Objekt bewilligt werden. Bedingung ist, dass sie sich bezüglich Gestaltung und Materialisierung vorzüglich in das gewachsene Terrain und das bestehende Baugefüge einordnen.
2. Die bestehenden Zugänge (Heuraumtore und Stalleingänge) sind zu erhalten.
3. Pro Objekt (Heuraum) ist die Errichtung eines Kaminzuges gestattet. Nach Aussen soll dieser schlicht in Erscheinung treten.
4. 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.

5. Die neuen Belichtungsöffnungen, welche auf der Aussenseite des Rundholzstrickes in Erscheinung treten, dürfen insgesamt max. 8 % der Grundfläche (Aussenmass) des jeweiligen Gebäudes umfassen.
6. Neue Öffnungen im Rundholzstrick sind in traditioneller Art auszubilden (Ausbrüche auf bestehende Balkenlagen abgestimmt mit seitlichem Stützpfeiler).
7. 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.
8. Antennenanlagen inklusive Parabolantennen sind nicht erlaubt. Bestehende Anlagen sind zu entfernen und dürfen nicht ersetzt werden.
9. Solaranlagen mit einer Absorberfläche von bis zu 4 m<sup>2</sup> sind gestattet. Die Position der Anlage ist mit der Baubehörde abzusprechen.
10. 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

1. Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind nur nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet. Erschliessungskosten sind vollumfänglich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu tragen. Wassereinleitungen in Gebäude und Wassertanks sind nur zulässig, wenn eine gesetzeskonforme Abwasserbehandlung gewährleistet ist.

## 7 Baubewilligung und Abweichungen

1. Die Gemeinde erteilt eine Bewilligung, wenn die Bauvorhaben gemäss der vorliegenden Bestimmung sowie den ergänzenden Gestaltungsrichtlinien und Gestaltungsskizzen im Anhang 2 des Baugesetzes projektiert werden. Die Gestaltungsrichtlinien und Gestaltungsskizzen sind integrierender Bestandteil dieser Bestimmung.

2. In Absprache mit der kommunalen Bauberatung und der Denkmalpflege können Abweichungen von den Gestaltungsskizzen gewährt werden, sofern sich diese aufgrund der Lage, Strukturierung der Konstruktionsart der bestehenden Baute nicht sinngemäss anwenden lassen.
3. Voraussetzung zur Erteilung einer Baubewilligung zum Ausbau von Ökonomiebauten ist eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer zur Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht.

#### 8 Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht

1. Die Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht richtet sich nach Art. 35 und gilt innerhalb des gesamten Gebiets landschaftsprägende Bauten. Für die Kosten, Verteiler, Zuständigkeit und Gebühren etc. erlässt die Gemeinde bei Bedarf ein entsprechendes Reglement.
- 9 Die Nutzung der landschaftsprägenden Bauten zu dauernden Erstwohnzwecken ist untersagt.

### C. Gestaltungsanweisungen

#### Freihalteflächen, Strassenräume

Art. 44

- 1 Die im Interesse des Ortsbildes ausgeschiedenen Freihalteflächen dürfen oberirdisch nicht überbaut werden. An- und Kleinbauten bis max. 10 m<sup>2</sup> Gebäudefläche und 3 m Gebäudehöhe sowie im Generellen Erschliessungsplan bezeichnete Zufahrten zu unterirdischen Parkieranlagen 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 Alternative für die Pflasterung bewilligt werden.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten bestehenden und zu erhaltenen Pflasterungen und Steinplattenbeläge sind zu erhalten und zu unterhalten. In Ausnahmefällen kann die Anlage von Gärten oder Grünflächen als Ersatz für die Pflasterung bewilligt werden.

## 6. Genereller Erschliessungsplan

### A. Erschliessungsanlagen

#### Verkehrsanlagen

Art. 45

- 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, Bushaltestellen 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.

#### Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 46

- 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, so-weit 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.

#### Langlaufloipen und Winterwanderwege

Art. 47

- 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.

## IV Kommunale Bauvorschriften

### 1. Bauvoraussetzungen

#### A. Baubewilligung

##### 1. Anzeigepflicht

Art. 48

- 1 Bauvorhaben (Gebäude, Bauten und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Umnutzungen, Erneuerungsarbeiten, 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. 49

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind.

## 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 50

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 49 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.

## Baugesuch

Art. 51

- 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, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Baugestaltungslinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;



2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des Erdgeschosses; Zweckbestimmung der Räume; bei Baugesuchen die das eidgenössische Zweitwohnungsgesetz (ZWG) betreffen: Angaben zur Nutzung der Wohnung.
5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, massgeblichen Höhenmassen, Verlauf massgebendes und neues Terrain 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; bei Bauvorhaben die das ZWG betreffen: massgebende Flächenangaben gemäss eidg. ZWG.
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 Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (inkl. Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes);
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;

16. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
17. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
18. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
19. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
20. 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;
21. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
23. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
26. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
27. 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;

28. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
29. Angaben über Art, Qualität und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung für Bauabfälle der Fachstelle für Natur und Umwelt).
30. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen (u.A. Näher- und Grenzbaurechte, Beanspruchung fremder Grundstücke); Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
31. Machbarkeitsstudie (SIA 112 oder vergleichbar) bei einem Ausnahmestatbestand nach Art. 19 (Mindestausnutzung).
32. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.

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 vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, sind die Gesuchunterlagen in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchunterlagen 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. 52

- 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. Regelung zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus

### Allgemeines

Art. 53

- 1 Es gelten die Begriffe des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG).
- 2 Als wesentlicher Umbau gilt namentlich
  1. ein bedeutender Eingriff in die Struktur, die Konstruktion oder die Raumaufteilung; oder
  2. die Veränderung der Anzahl Wohneinheiten (Splitting oder Vereinigung); oder
  3. die Vergrößerung der Hauptnutzfläche um mehr als 10 % oder um mehr als 15 m<sup>2</sup>
- 3 Nicht als wesentlicher Umbau gelten untergeordnete Veränderungen (neue Unterteilung eines bestehenden Zimmers, Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, Energetische Sanierungen und dergleichen).

### Umnutzung altrechtliche Wohnung

Art. 54

- 1 Die Umnutzung ohne wesentlichen Umbau von bisher zu Erstwohnzwecken genutzter altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ist bewilligungspflichtig (vereinfachtes Baubewilligungsverfahren).
- 2 Die Bewilligung kann zur Verhinderung von Missbräuchen und unerwünschten Entwicklungen verweigert oder zeitlich befristet werden.

### Nutzungsbeschränkung an altrechtlichen Wohnungen

Art. 55

- 1 Bei einem wesentlichen Umbau oder einem freiwilligen Abbruch und Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung sind, unabhängig von der vorbestehenden Zweckbestimmung der Wohnungen, mindestens 1/3 der Hauptnutzfläche der umgebauten respektive neuerstellten Wohnung als Erstwohnung zu bezeichnen und zu nutzen.

- 2 Von dieser Regelung ausgenommen sind altrechtliche Wohnungen in Gebäude mit nur einer altrechtlichen Wohnung und altrechtliche Wohnungen in Gebäuden mit Stockwerkeigentumseinheiten, welche am 31. Dezember 2012 nachweislich bestanden, sofern die altrechtliche Wohnung eine vorbestehende Hauptnutzfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> aufweist.

---

Touristische bewirtschaftete Wohnungen (Einliegerwohnung) Art. 56

---

- 1 Touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 Bstb. a ZWG dürfen maximal 1/4 der gesamten Hauptnutzfläche des Hauses umfassen.

---

Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben Art. 57

---

- 1 Die Voraussetzungen für die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben richten sich nach den Bestimmungen von Art. 8 ZWG.

---

Neue Wohnungen in geschützten Bauten Art. 58

---

- 1 Neue Zweitwohnungen im Rahmen von Art. 9 ZWG sind nur in den im Generalen Gestaltungsplan speziell bezeichneten geschützten Bauten Erhaltungszonen und geschützte Bauten landschaftsprägende Bauten zulässig.
- 2 Sämtliche andersartig geschützten Bauten gelten nicht als geschützte Bauten im Sinne von Art. 9 ZWG.

### 3. Sicherheit und Gesundheit

---

Wohnhygiene Art. 59

---

- 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. 60

---

- 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.

#### Vorgehen bei Bauarbeiten

Art. 61

- 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 oder zu verwerten.

## 4. Gestaltung

#### Balkone

Art. 62

- 1 Balkone sind grundsätzlich, insbesondere bei Neubauten, als einspringende, überdeckte Bereiche auszubilden.
- 2 In der Dorfkernzone, der Dorfzone und der Dorferweiterungszone sind Balkone mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und zurückhaltend zu dimensionieren.
- 3 Auskragende Balkone dürfen nicht über Gebäudeecken geführt werden.

#### Dächer

Art. 63

- 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 Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege ein.

- 3 Dachaufbauten sind mit besonderer Sorgfalt und Zurückhaltung zu gestalten. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf 1/4 der jeweils darunterliegenden Gebäudeseite 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. Einzelne Dachflächenfenster bis max. 1.5 m<sup>2</sup> 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. Sie holt dazu eine Beurteilung der Bauberatung ein.
- 6 Begehbare Flachdächer dürfen eine maximale Fläche von 20 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### Energieanlagen

Art. 64

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten insbesondere gut ins Gebäude und ins Ortsbild einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.

#### Solaranlagen

Art. 65

- 1 Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumplanung bei.
- 2 In der Gewerbezone sind Solaranlagen auf Dächern unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften des übergeordneten Rechts generell bewilligungsfrei.
- 3 In der Bauzone gelten genügend angepasste Solarenergieanlagen als technisch bedingte Dachaufbauten.
- 4 Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan als geschützt oder erhaltenswert eingestuft sind oder in einem Schutz- oder Erhaltungsbereich liegen, sowie freistehende und an Fassaden montierte Solaranlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren und der Gestaltungsberatung.

## Einfriedungen und Pflanzen

Art. 66

- 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 Weidezeit umgehend wieder zu entfernen. Längs öffentlichen Erschliessungsstrassen sind Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge min. 30 cm zurückzusetzen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. 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. 67

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich 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. 68

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

## Antennen

Art. 69

- 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.



## Mobilfunkanlagen

## Art. 70

- 1 Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen und wesentliche bauliche Änderungen an bestehenden Mobilfunkanlagen erfordern einen Standortnachweis durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Im Rahmen des Standortnachweises sind von der Gesuchstellerin insbesondere folgende Anforderungen zu prüfen:
  1. Berücksichtigung der nachfolgenden Standortprioritäten zwecks grösstmöglichen Schutzes von Wohngebieten vor ideellen Immissionen infolge von Mobilfunkantennen:
    1. Priorität: Standorte in Arbeitszonen oder in anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen
    2. Priorität: Standorte in Mischzonen
    3. Priorität: Standorte in Wohnzonen
  2. Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes
  3. Möglichkeit zur Kombination mit bestehenden Bauten und Anlagen
- 3 Mobilfunkanlagen sind sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen auf das Notwendige zu beschränken und unauffällig zu gestalten, soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar. Um die Anzahl Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind zudem, soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben. Die Gesuchstellerin hat darzulegen, wie das Bauvorhaben diese Zielvorgaben berücksichtigt und welche Anstrengungen sie diesbezüglich unternommen hat.
- 4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse gemäss Absatz 2 und 3 nachvollziehbar aufzuzeigen.
- 5 In Wohnzonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und der Touristikzone werden Mobilfunkanlagen (Neubau, Erweiterung und Anpassung) grundsätzlich nur bewilligt, wenn diese für die Versorgung der Wohngebiete notwendig sind und die Leistungsfähigkeit und Dimensionierung der Antennenanlage darauf abgestimmt sind.
- 6 In der Zone für Grünflächen, sämtlichen Schutzzonen wie auch in Freihalteflächen werden visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennen nicht bewilligt (Neubau, wesentliche Erweiterung).
- 7 Mobilfunkanlagen an geschützten Bauten, erhaltenswerten Bauten, geschützten Brunnen, Kulturobjekten wie auch der unmittelbar wahrnehmbaren

Umgebung solcher Objekte werden nur bewilligt, wenn sie visuell nicht wahrnehmbar sind und das Objekt in keiner Weise beeinträchtigen.

- 8 Sofern die bewilligten Antennenanlagen nicht mehr nutzbar sind und auch ihre Wiederverwendung nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten des Baugesuchstellers oder des Betreibers unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu beseitigen. Die Baubehörde setzt eine angemessene Frist zur Beseitigung.

## 5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

### A. Verkehrssicherheit

#### Allgemein

Art. 71

- 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. 72

- 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.

## B. Abstellplätze für Motorfahrzeuge

### 1. Pflichtparkplätze

Art. 73

- 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 Grunddienstbarkeiten einzutragen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
  - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 150 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
  - Gewerbe-/Büro 1 Platz pro 50 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche
  - Verkaufslokale 1 Platz pro 30 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (Verkaufsräume)
  - 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.

- 3 Die Baubehörde kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 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. Anordnung

Art. 74

- 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. 75

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

---

Öffentliche Werkleitungen

Art. 76

- 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 Bei einem Bauvorhaben auf einem belasteten Grundstück, ist, soweit ein objektiv notwendiges privates Interesse (namentlich Bauvorhaben wird verhindert, erhebliche Nachteile durch Belassen der Leitung, Lebensdauer der Leitung ist abgelaufen) besteht, die öffentliche Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist. Die Verlegung auf Kosten der Gemeinde erfolgt im Rahmen der Bauausführung des Vorhabens.
- 3 Kosten für anderweitige Leitungsverlegungen sind durch die Grundeigentümer zu übernehmen und werden nur bewilligt, sofern ein gleichwertiger Leitungsverlauf gewährleistet ist.

---

Abwässer

Art. 77

- 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.

## **6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**

---

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 78

- 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 anderen 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. 79

- 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.

## V Erschliessungsordnung

### 1. Allgemeines

#### Erschliessungsprogramm

Art. 80

- 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. 81

- 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 Gebührensätze 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. 82

- 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. 83

- 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. 84

- 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.

### Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 85

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.
- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

### Schneeräumung

Art. 86

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht.

Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.

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

#### Private Erschliessungsanlagen

Art. 87

- 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 nach der möglichen Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung allfälliger weiterer Vor- und Nachteile 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
  1. es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
  2. die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht 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.

#### Sanierungsplanungen

Art. 88

- 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 in regelmässigen Abständen 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.

#### Öffentliche Interessenz

Art. 89

- 1 Die öffentliche Interessenz der Sammel- und Erschliessungsstrassen, welche bei der Finanzierung der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Erschliessungsanlagen zu berücksichtigen ist, wird durch den Gemeindevorstand bestimmt.

## VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

#### Vollzug

Art. 90

- 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.

#### Rechtsmittel

Art. 91

- 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.

#### Inkrafttreten

Art. 92

- 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 19. November 2007 (Beschluss)/29. April 2008 (Genehmigung), samt Revisionen bis und mit der letzten Änderung am 17. April 2024 (Beschluss)/13. August 2024 (Genehmigung) als aufgehoben.
- 4 Folgende Generellen Gestaltungspläne bleiben in Kraft:
  - 1 Genereller Gestaltungsplan Erweiterung Materialabbau Runcs 1:500 vom 05.09.2017
  - 2 Genereller Gestaltungsplan Erweiterung Steinbruch Cuolmet 1:1000 vom 21.11.2017
  - 3 Genereller Gestaltungsplan Abraumdeponie Palé 1:1000 vom 15.11.2011
  - 4 Genereller Gestaltungsplan Abraumdeponie Palé Schnitte bzw. Situation 1:2000 vom 17.03.2015
  - 5 Genereller Gestaltungsplan Erweiterung Steinbruch Crap da Sal 1:1000 (ausgenommen Endgestaltung bestehender Steinbruch) vom 13.08.2019
  - 6 Genereller Gestaltungsplan Erweiterung Steinbruch Crap da Sal 1:1000 Endgestaltung 1:1000 vom 13.08.2019
  - 7 Genereller Gestaltungsplan Steinbruch Crap da Sal - Tiefenabbau Betrieb 1:1000 bzw. Etappierung Wiederherstellung und Endgestaltung 1:1000 vom 07.10.2025

- 8 Genereller Gestaltungsplan Steinbruch Parsagna, Tiefenabbau Betrieb  
1:2000 bzw. Etappierung Wiederherstellung und Endgestaltung 1:2000  
vom 07.10.2025

## Anhang

Anhang 1: **Definitionen, Begriffe mit Skizzen, Erläuterungen**, bestehend aus:

- Anhang A IVHB
- Anhang B KRVO
- Anhang C SIA 416

Anhang 2: **Gestaltungsskizzen Erhaltungszone und Zone landschaftsprägende Bauten**

# Anhang 1

MBauG 2020 (übernommen vom MBauG 2012 und MBauG 2014)

## Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen

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

### A IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

#### 1. TERRAIN

##### 1.1 Massgebendes Terrain

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

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

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

#### 2. GEBÄUDE

##### 2.1 Gebäude

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

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

##### 2.2 Kleinbauten

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

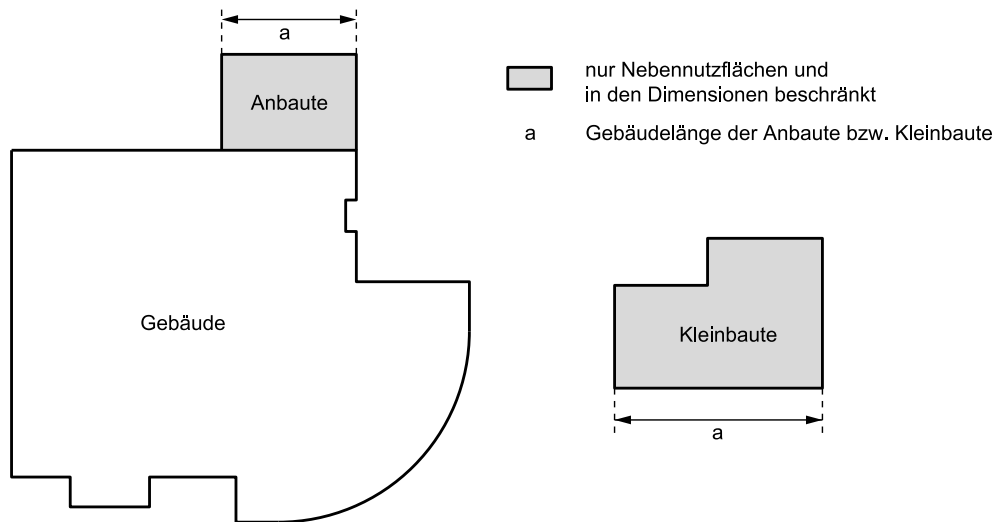
Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässige Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

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

##### 2.3 Anbauten

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

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.

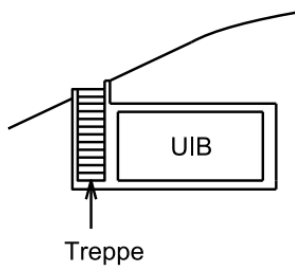


Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten

## 2.4 Unterirdische Bauten

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

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



### **3. GEBÄUDETEILE**

#### **3.1 Fassadenflucht**

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

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

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

#### **3.2 Fassadenlinie**

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

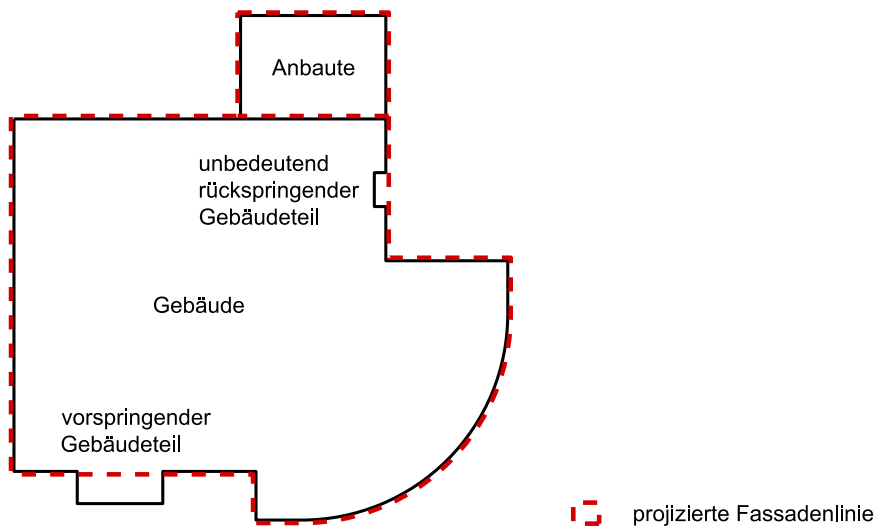
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

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

#### **3.3 Projizierte Fassadenlinie**

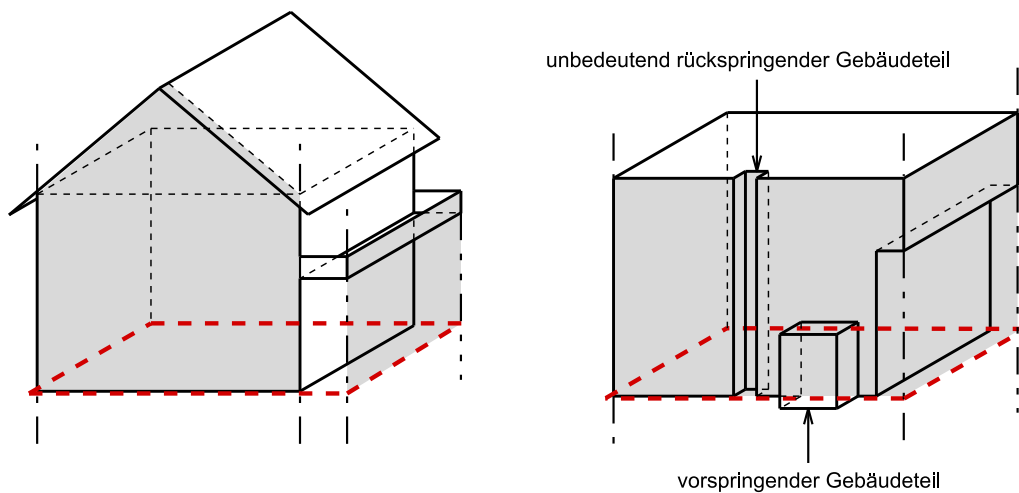
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

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

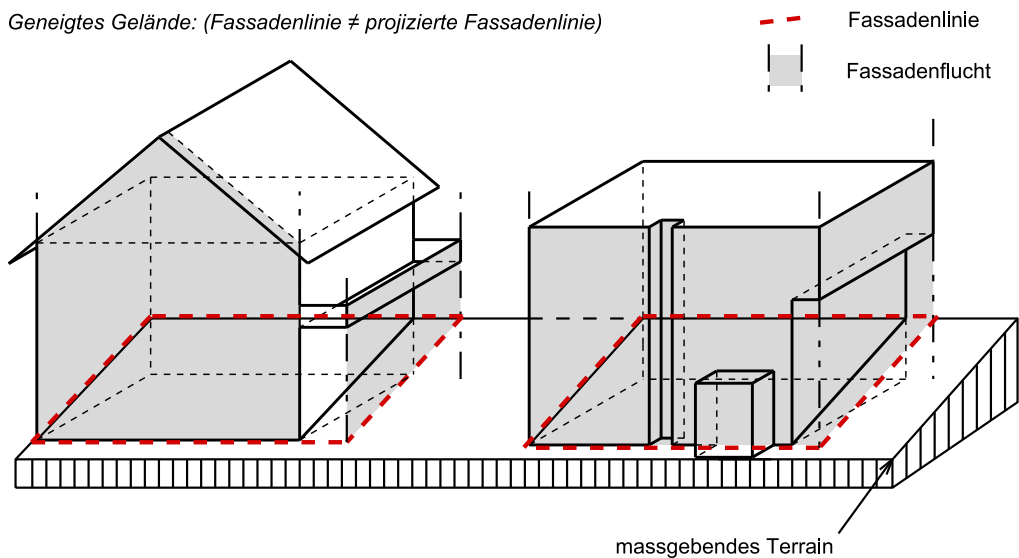


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie  $\neq$  projizierte Fassadenlinie)



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

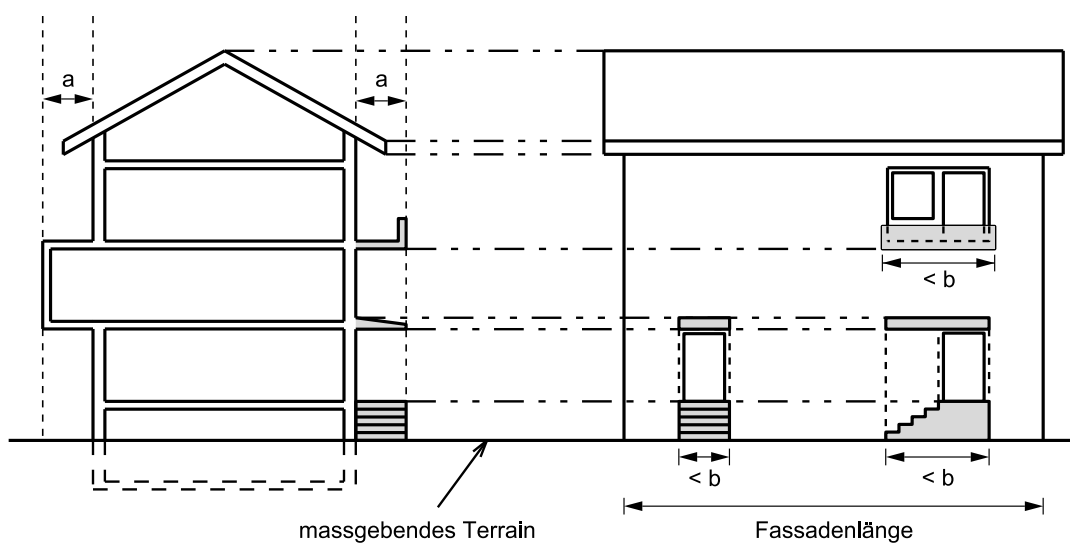
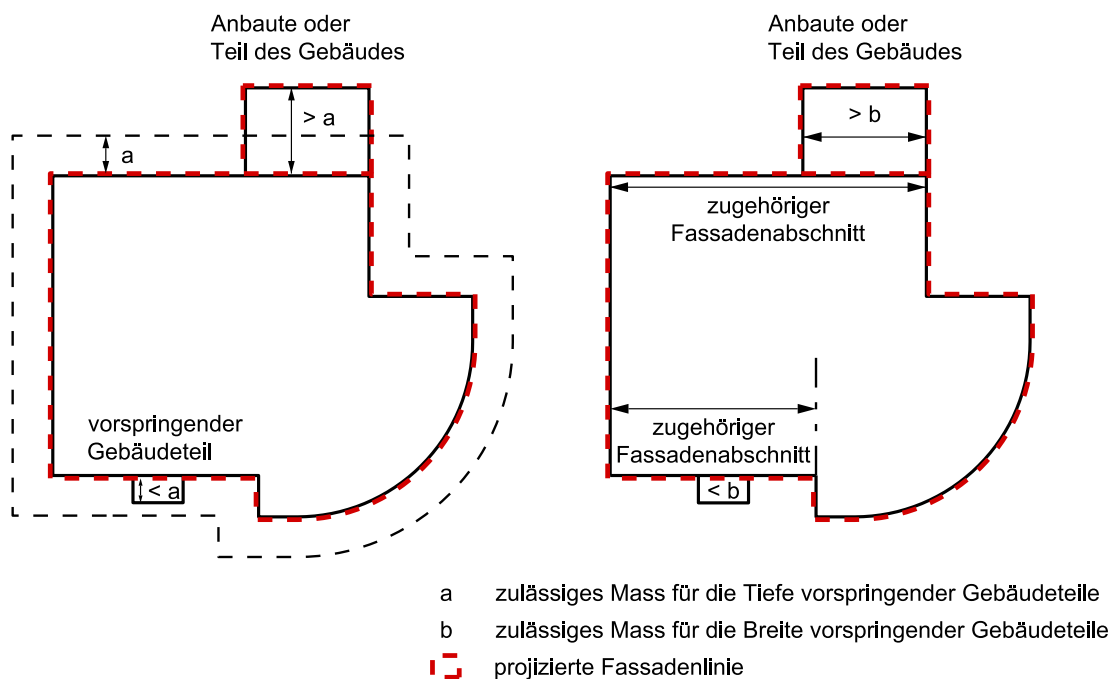


### 3.4 Vorspringende Gebäudeteile

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

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

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



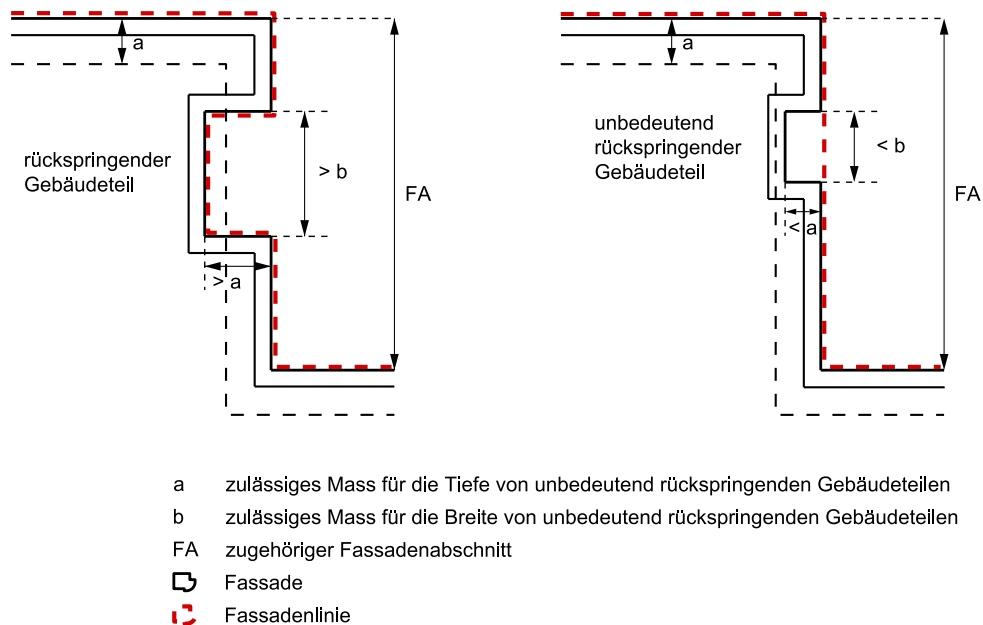
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

### 3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

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

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



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

## 4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

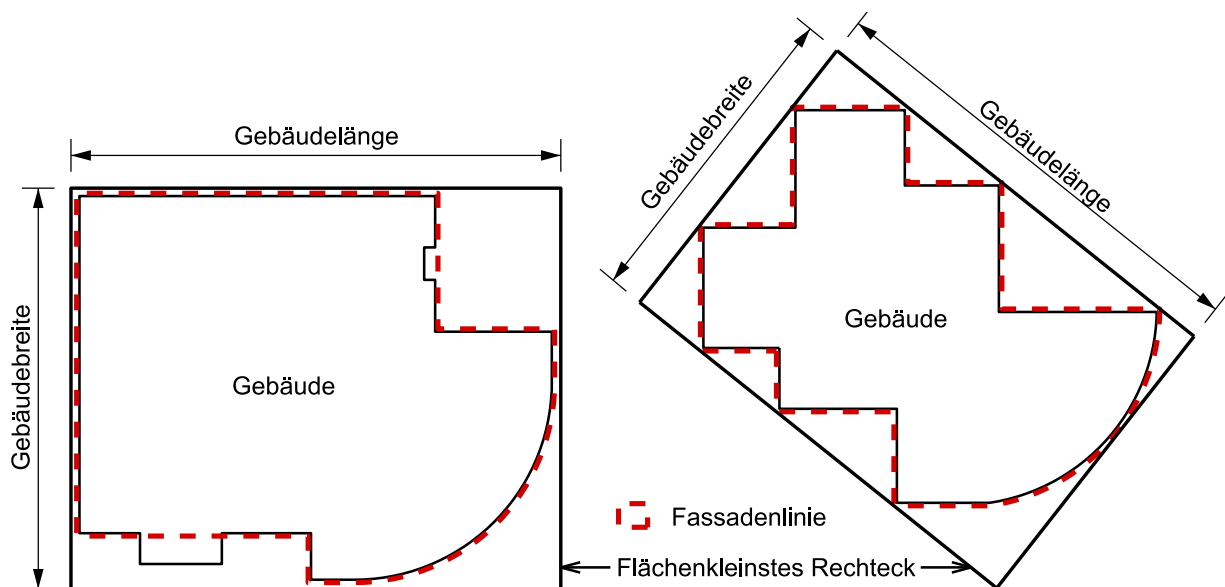
### 4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie um-  
fasst.

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie um-  
fasst.

### 4.2 Gebäudebreite

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



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

## **7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE**

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

### **7.1 Grenzabstand**

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

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

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

### **7.2 Gebäudeabstand**

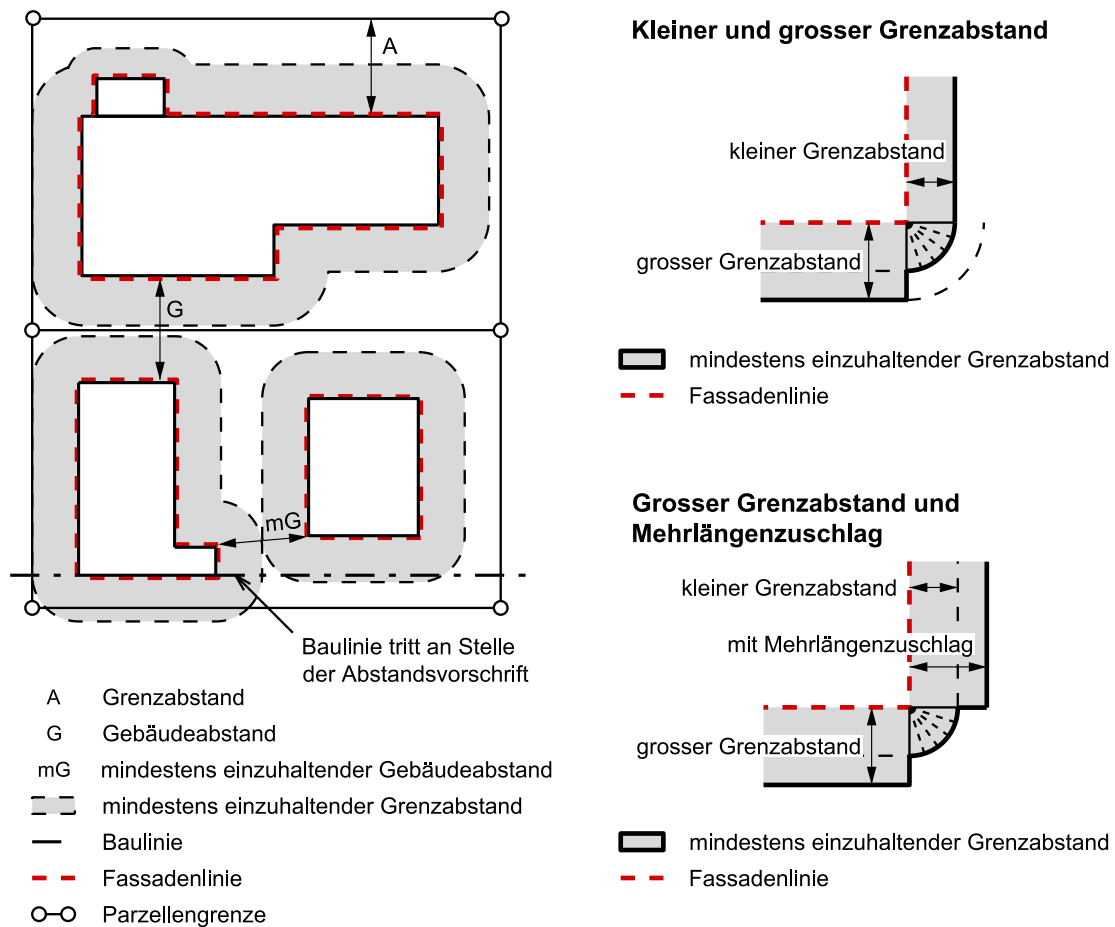
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

### **7.3 Baulinien**

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

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

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

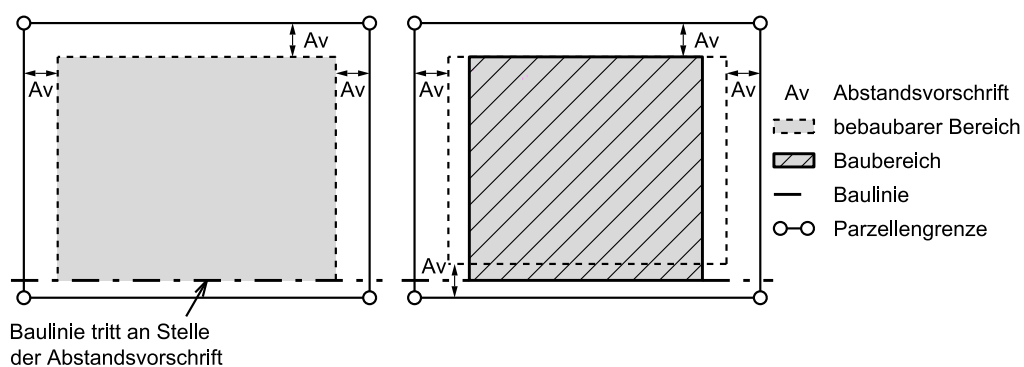


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

#### 7.4 Baubereich

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

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



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

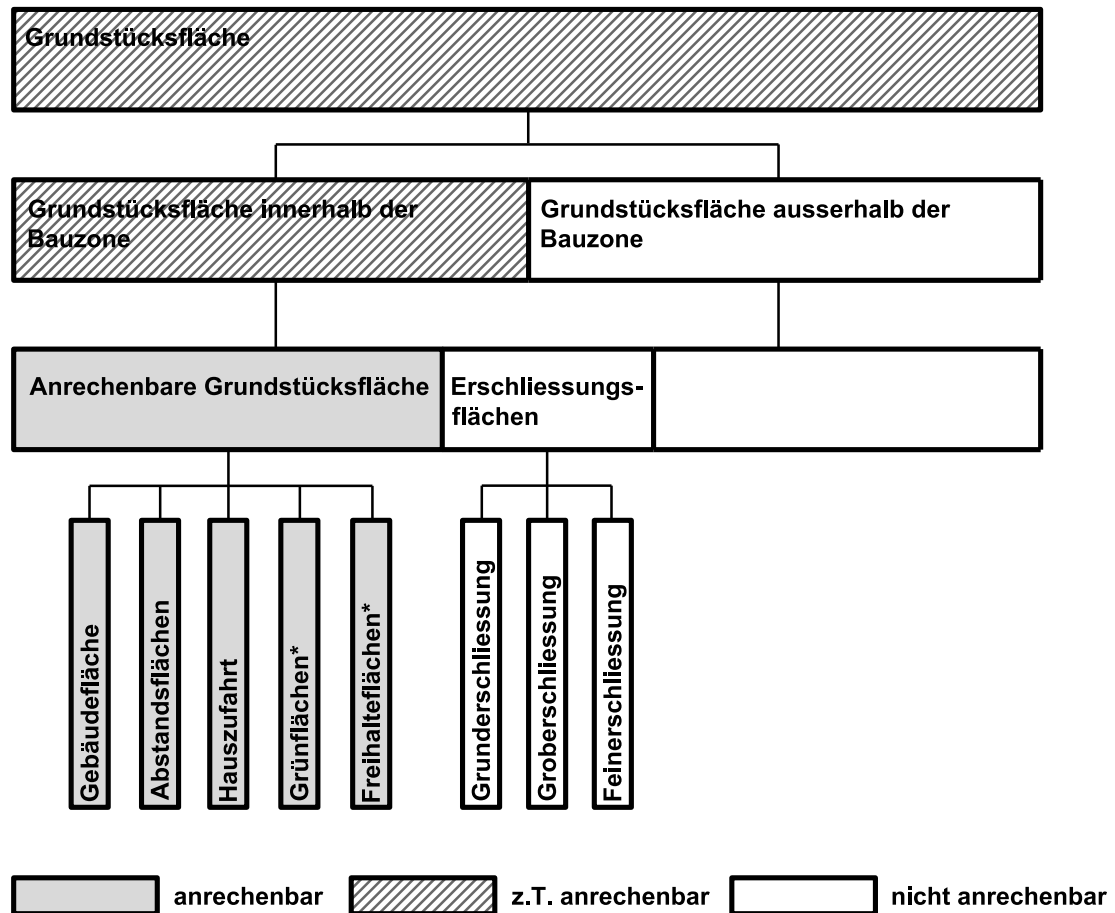
## 8. NUTZUNGSZIFFERN

### 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

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



Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

## B KRVO (Kantonale Raumplanungsverordnung)

### 8.5 Ausnützungsziffer (Art. 37a KRVO)

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

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

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

Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:

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

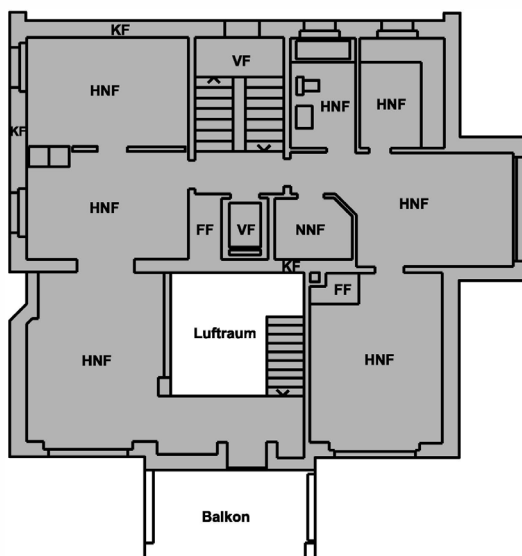
Nicht angerechnet werden:

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

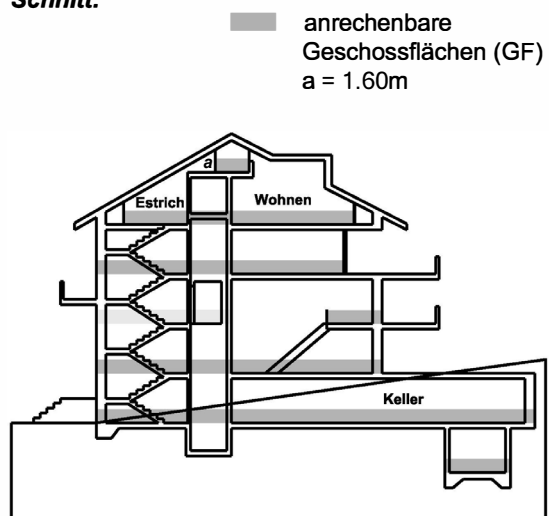
Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416 (siehe Anhang).

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

**Grundriss 1. Obergeschoss:**



**Schnitt:**



Figur 8.5: anrechenbare Geschossfläche

## C SIA 416 (Definitionen aus der Norm SIA 416)

Geschossfläche GF	<p>Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.</p> <p>Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.</p> <p>Die Geschossfläche GF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nettogeschossfläche NGF und</li><li>• Konstruktionsfläche KF.</li></ul>
Nettogeschossfläche NGF	<p>Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.</p> <p>Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nutzfläche NF,</li><li>• Verkehrsfläche VF und</li><li>• Funktionsfläche FF.</li></ul>
Nutzfläche NF	<p>Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.</p> <p>Die Nutzfläche NF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hauptnutzfläche HNF und</li><li>• Nebennutzfläche NNF</li></ul>
Hauptnutzfläche HNF	<p>Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.</p>
Nebennutzfläche NNF	<p>Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.</p> <p>Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Waschküchen</li><li>• Estrich- und Kellerräume,</li><li>• Abstellräume,</li><li>• Fahrzeugeinstellräume,</li><li>• Schutzräume und</li><li>• Kehrtrräume.</li></ul>
Verkehrsfläche VF	<p>Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.</p> <p>Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.</p>
Funktionsfläche FF	<p>Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.</p>



Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

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

#### Konstruktionsfläche KF

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

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

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

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in

- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

#### Grundstücksfläche GSF

Das betrachtete Grundstück kann umfassen

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

#### Umgebungsfläche UF

Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in

- Gebäudegrundfläche GGF und
- Umgebungsfläche UF.

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

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

Die Umgebungsfläche gliedert sich in

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

## **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 Grundeigentümern 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. 8 % der Grundfläche (Aussenmass) des jeweiligen Gebäudes umfassen.
- Es sind max. 4 neue Fenster in der Strickwand (Konstruktionsprinzip gemäss Schema) erlaubt.

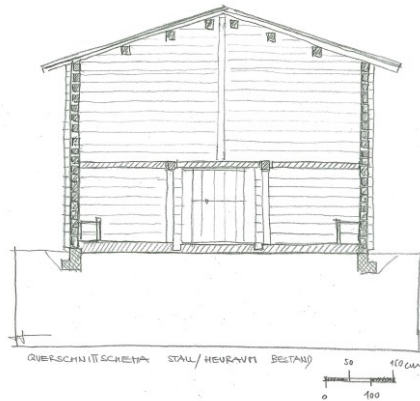
- Fenster und Belüftungsöffnungen dürfen nur an den seitlichen Wänden in Erscheinung treten. Neue Fenster oder Öffnungen an der talseitigen Hauptfassade sind ausgeschlossen.
- Es dürfen keine Fensterläden an Aussenhülle angebracht werden (Empfehlung: Schiebeläden zwischen Innen- und Aussenhülle).
- Neue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

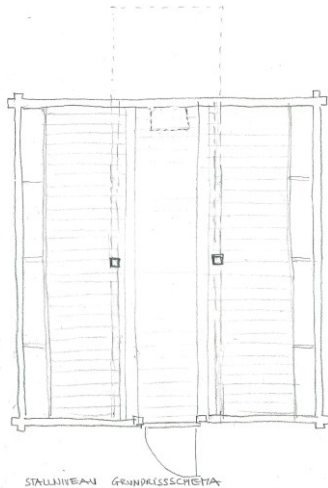
### Bestehende Stalltypologie



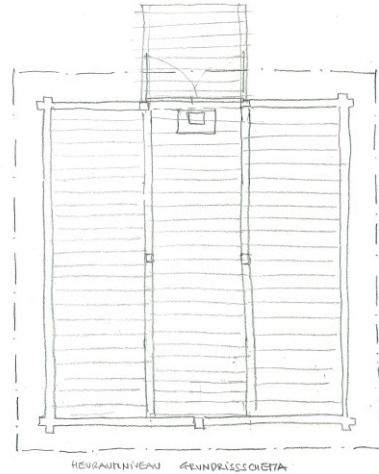
Querschnitt Heukammer/Stallteil

Schemaschnitt Stallscheune:

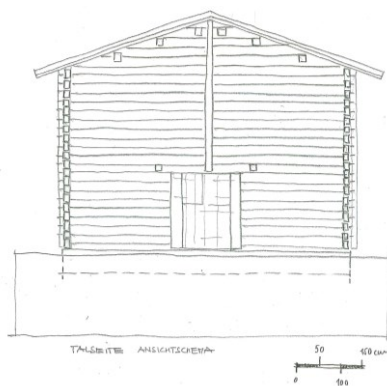
- Ökonomiebaute mit Heukammer und Stallteil
- Durchgehender Zwischenboden ohne interne Erschliessung
- Erschliessung Heuraum erfolgt bergseitig z.T. über eine Rampe, die Erschliessung des Stallteils talseits
- Kaum oder nur kleine zusätzliche Öffnungen,



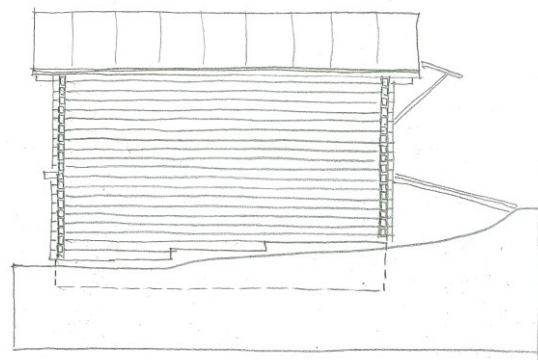
Grundriss ehemaliger Stallteil



Grundriss ehemalige Heukammer

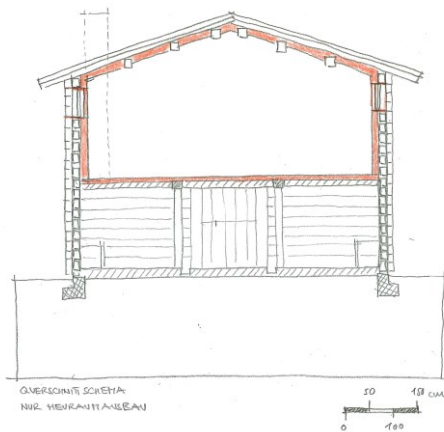


Ansicht talseitig mit Stalltor

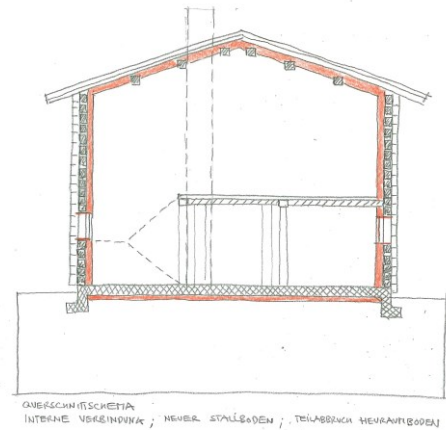


Seitliche Ansicht

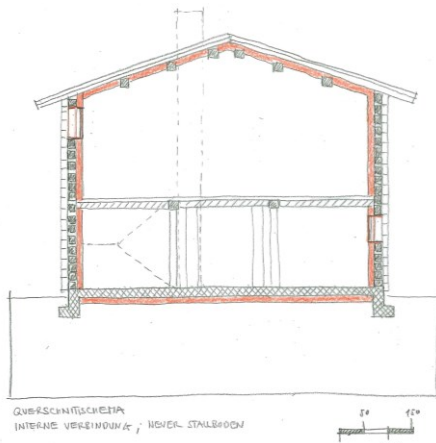
## Querschnittschema – 4 Varianten



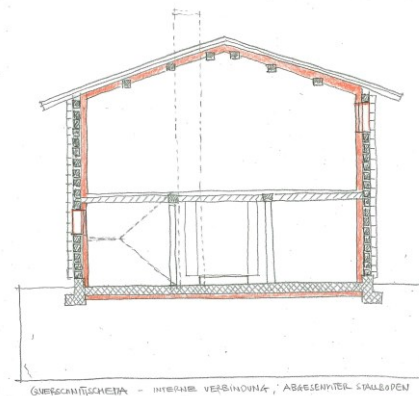
Variante 1 / Nur Heuraumausbau, keine interne Verbindung



Variante 2 / Teilabbruch Heuraum, neuer Stallboden, interne Verbindung

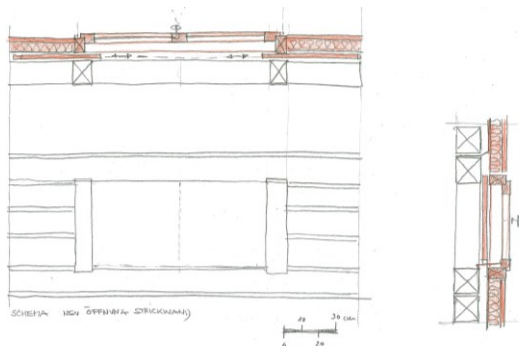


Variante 3 / neuer Stallboden, interne Verbindung



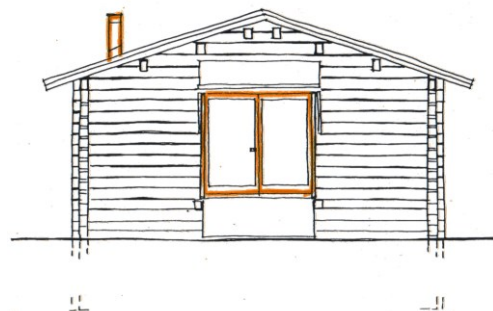
Variante 4 / Stallboden abgesenkt, interne Verbindung

## Schema neue Öffnungen



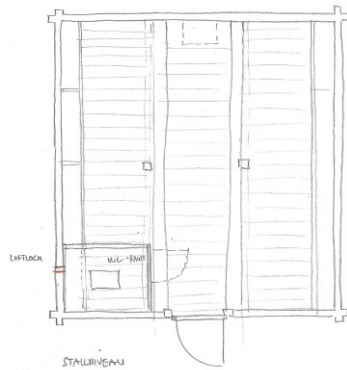
Neue Öffnungen in der Strickwand nur liegend und maximal über drei Kanthölzer hoch / Schiebeläden zwischen der Innen- und Aussenhülle

## Schema bestehende Öffnungen

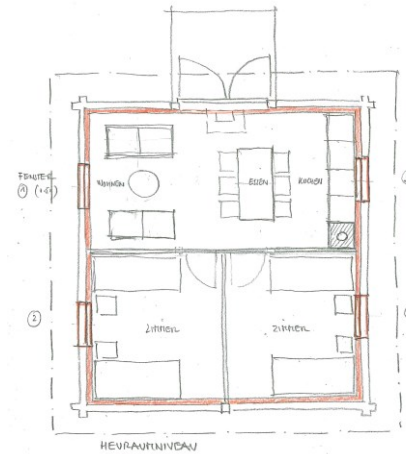


Bestehende Öffnungen (Fenster, Stall- und Heuraumtore) sind zu verwenden. Sie können auf der Innenseite verglast werden.

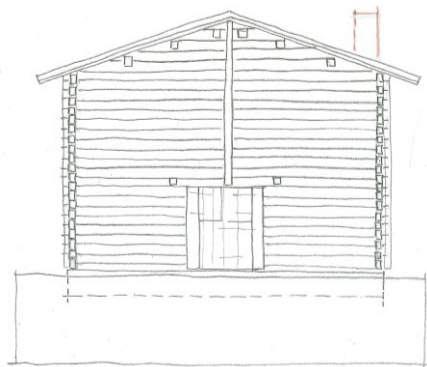
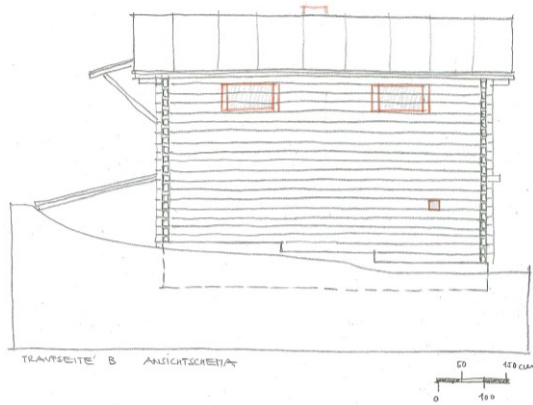
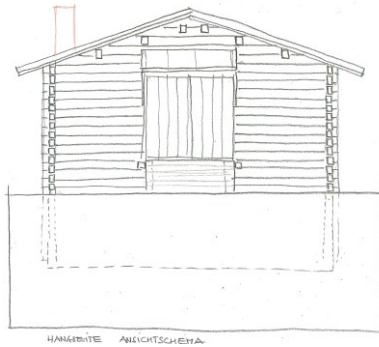
## Umbautyp A



Stallkammer mit WC, Zugang über bestehende Stalltür

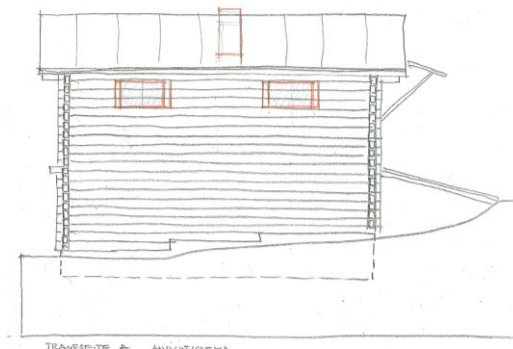


Heuraum mit Wohnräumen und Schlafzimmer

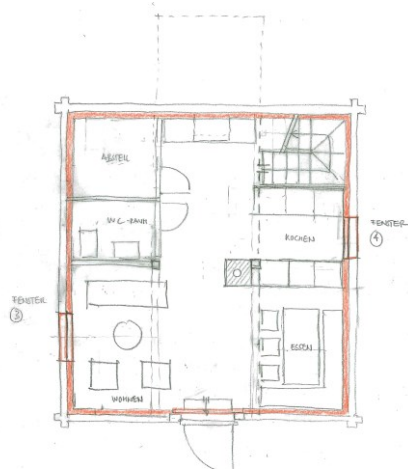


### Umbautyp A - Merkmale

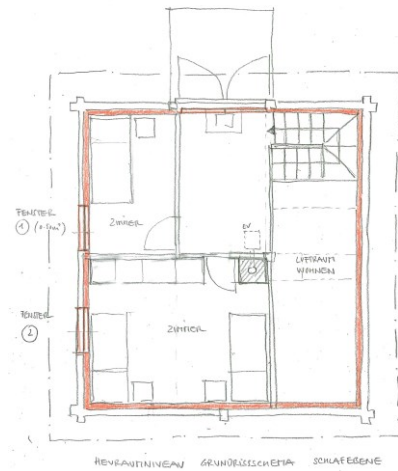
- Ausbau nur im Heuraum (Wohnen und Schlafen oben)
- Nur WC im Stallraum, kleine Lüftungsöffnung
- Zwischenboden bleibt unverändert
- Keine interne Verbindung (Treppe)
- Max. 4 neue Fenster in der Strickwand (Konstruktionsprinzip gemäss Schema)
- Abmessung der Fenster im Licht max. 8 % des Aussenmasses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



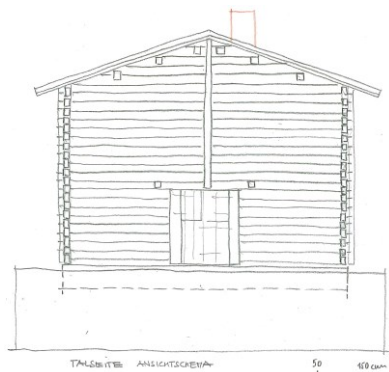
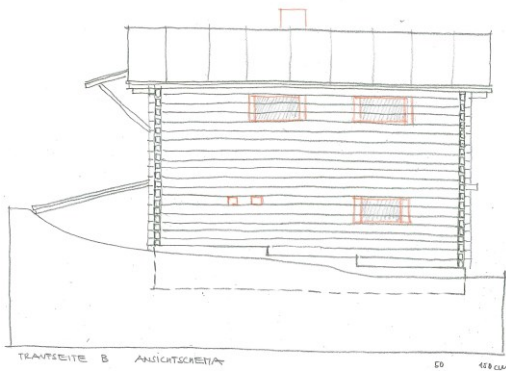
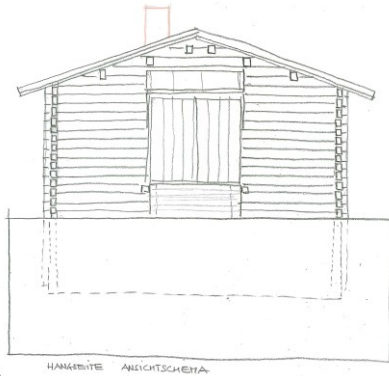
## Umbautyp B



Stallraum zu Wohnzwecken ausgebaut (inkl. Nebenflächen)

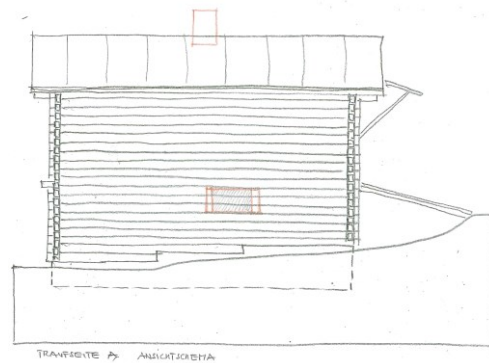


Heuraum mit Schlafräumen ausgebaut, Ausbruch Zwischenboden mit interner Treppe



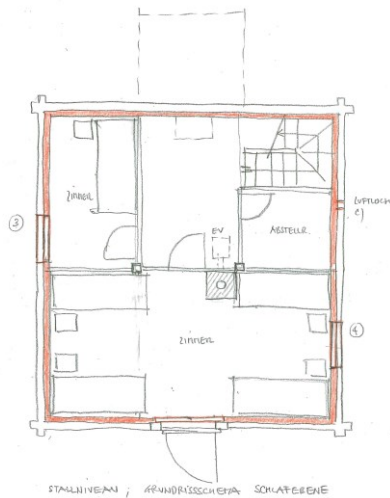
### Umbautyp B - Merkmale

- 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. 8 % des Aussenmasses des Gebäudes
- Fenster und Öffnungen nur seitlich
- Zwei Luftlöcher für Kleinräume
- Grosse Nutzfläche (Stallraum und ein Gross- teil des Heuraumes), Nebennutzflächen minimal
- 1 Kaminzug





## Umbautyp C



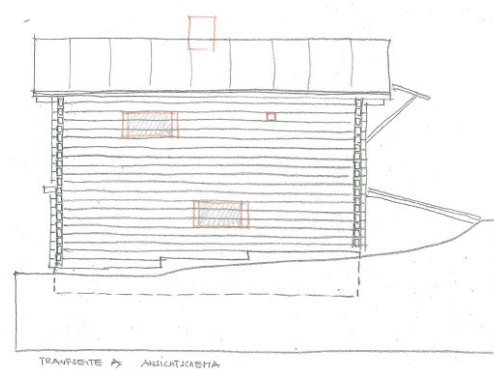
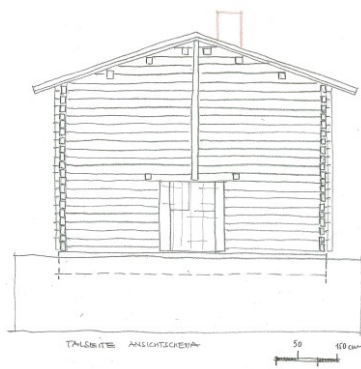
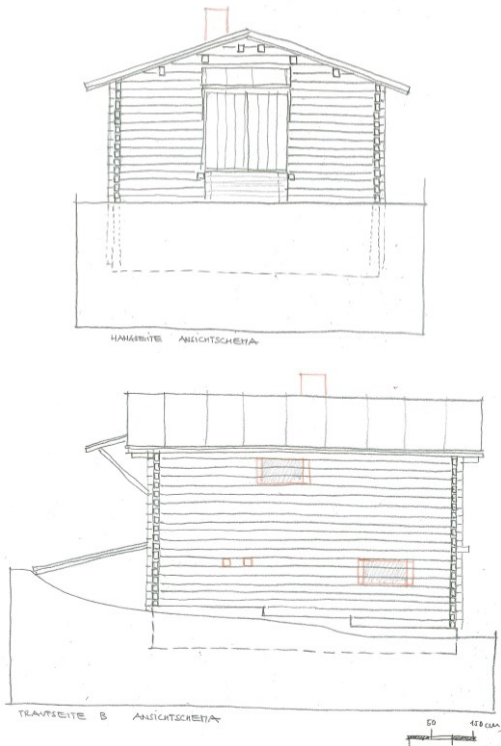
Stallraum mit Schlafräumen ausgebaut (inkl. Nebenflächen)



Heuraum mit Wohnraum, Küche, WC und Nebenraum

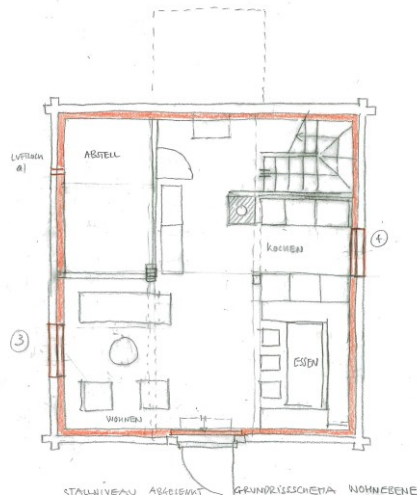
### Umbautyp C - Merkmale

- 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. 8 % des Aussenmasses des Gebäudes
- Fenster und Öffnungen nur seitlich
- Drei Luftlöcher für Kleinräume
- Grösstmögliche Nutzfläche (Stall- und Heuraum) mit minimaler Nebennutzflächen (10 %)
- 1 Kaminzug

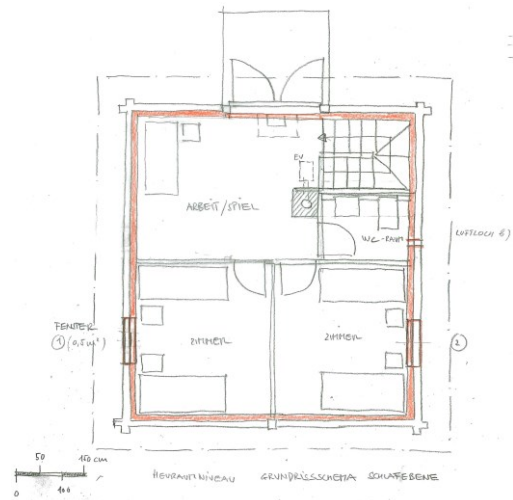




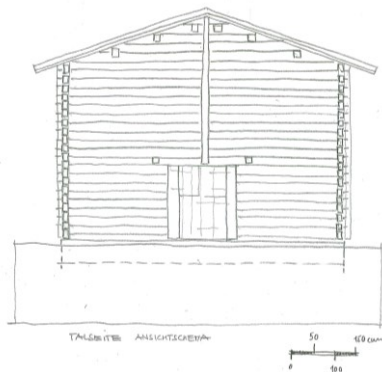
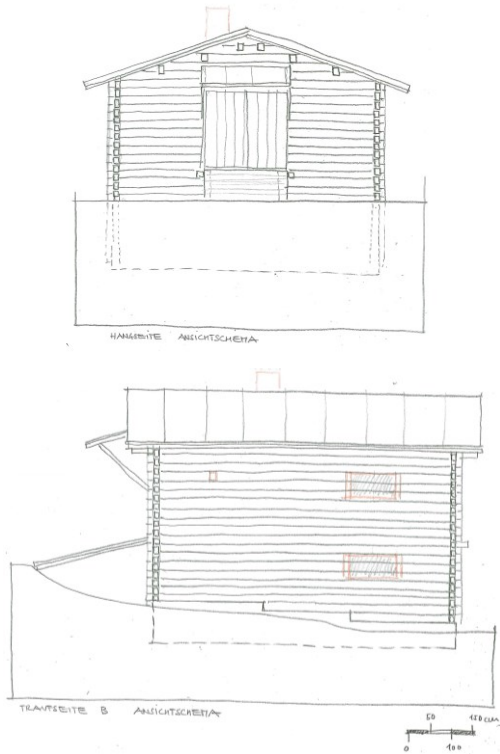
## Umbautyp D



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. 8 % des Aussenmasses des Gebäudes
- Fenster und Öffnungen nur seitlich
- Zwei Luftlöcher für Kleinräume
- Grösstmögliche Nutzfläche (Stall- und Heuraum) mit minimaler Nebennutzflächen (10 %)
- 1 Kaminzug

