



# Rimnada sistemica da dretg communal dalla vischnaunca da Sagogn

---

**Nummera** 020.01

**Tetel** Lescha da baghegiar

**Edizium** Edizium dils 30.08.1999

**Valeivel** 18.04.2000

## **Remarcas preliminaras**

Ord motivs da simplificaziun serefereschan indicaziuns da persunas, funcziuns e mistregns en questa publicaziun uffiziala mintgamai sin omisduas schlatteinas, expriu ch'ei vegn menziunau explicit zatgei auter.

Davosa correctura informala 10.03.2024 tras Thomas Candrian

# Cuntegn

<b>I. Disposiziuns generalas</b>	<b>3</b>
<b>II. Richtplanung</b>	<b>6</b>
<b>III. Grundordnung</b>	<b>7</b>
A    Allgemeines	7
B    Bauvorschriften	10
1    Bauvoraussetzungen	10
2    Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	13
3    Verkehrs- und Versorgungsanlagen	16
4    Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	19
5    Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	23
C    Zonen	24
1    Bauzonen	24
1.1    Allgemeines	24
1.2    Zonenarten	26
1.3    Zonenordnung	29
2    Weitere Zonen	35
D    Gestaltung	40
E    Erschliessung	44
1    Allgemeines	44
2    Projektierung, Ausführung	46
3    Finanzierung	48
<b>IV. Quartierplanung</b>	<b>49</b>
A    Quartierplan	49
B    Baulandumlegung	53
C    Quartierplanverfahren	55
<b>V. Baubewilligungsverfahren</b>	<b>58</b>
<b>VI. Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>	<b>64</b>
<b>Annexas</b>	<b>67</b>
Tetgs (Art. 21)	67
Zonenschema (Art. 51)	68
Ausnützungsziffer (Art. 53 Abs. 3)	69
Gebäude- und Firsthöhe (Art. 56)	70
Gebäudelänge (Art. 57)	71

# I. Disposiziuns generalas

Zweck

## Art. 1

<sup>1</sup> Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Wegweisend für die Anwendung des Baugesetzes sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechtes sowie die raumwirksamen Zielsetzungen der Gemeinde, der Region und des Kantons.

Geltungsbereich

## Art. 2

<sup>1</sup> Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen. Vorbehalten bleibt das übergeordnete Recht (ZG, EG ZGB usw.)

<sup>2</sup> An bestehenden Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen grundsätzlich nur Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden. Geringfügige Änderungen können jedoch bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Natur- und  
Heimatschutz

## Art. 3

<sup>1</sup> Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotopie dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen oder dem Zerfall preisgegeben werden.

<sup>2</sup> Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.

<sup>3</sup> Der Gemeindevorstand kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

Baubehörde

**Art. 4**

<sup>1</sup> Der Vollzug des Baugesetzes obliegt grundsätzlich dem Gemeindevorstand als Baubehörde. Der Baubehörde stehen sämtliche Befugnisse zu, die im Baugesetz nicht ausdrücklich einer andern Instanz zugewiesen werden.

<sup>2</sup> Bei Planungsaufgaben hat jeweils die Einwohnerversammlung über den Einsatz einer Planungskommission zu entscheiden.

Baukommission

**Art. 5**

<sup>1</sup> Die Baukommission besteht aus 3 Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.

<sup>2</sup> Die Baukommission amtet als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag. Sie führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.

Bauberatung

**Art. 6**

<sup>1</sup> Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson als Bauberater. Diese darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und daselbst während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.

<sup>2</sup> Die Bauberatung orientiert und berät die Gemeinde, Bauherrschaften und Architekten nach Bedarf in Bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben.

<sup>3</sup> Die Bauberatung kann im Generellen Gestaltungsplan für Teilgebiete oder Objekte als obligatorisch erklärt werden.

## Ausnahmen

**Art. 7**

<sup>1</sup> Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

<sup>2</sup> Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.

<sup>3</sup> Die Ausnahmegewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

## Planungszone

**Art. 8**

<sup>1</sup> Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

<sup>2</sup> In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.

<sup>3</sup> Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.

## Hofstattrecht

**Art. 9**

<sup>1</sup> Bestehende Bauten, die durch Elementarschäden zerstört oder mit Bewilligung abgebrochen werden, dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenzabstände, Gebäudehöhen und Ausnützung mindestens im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden. Bezüglich Grundriss, Dachform und Gebäudehöhe sind Abweichungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig, sofern sich die Baute gestalterisch gut in die umgebenden Strukturen einfügt und keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Eine positive Beurteilung des Bauberaters ist bei Vergrösserung des Gebäudevolumens zwingend. Die Baubehörde kann ein Modell mit den umliegenden Bauten verlangen.

<sup>2</sup> Bei Bauvorhaben im Hofstattrecht ist vor dem Abbruch oder spätestens innert sechs Monaten nach Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde das genaue Ausmass festzuhalten.

<sup>3</sup> Das Gesuch für den Neubau muss vor dem Abbruch oder spätestens drei Jahre seit Zerstörung durch Elementarschäden eingereicht werden.

<sup>4</sup> Zweckänderungen sind im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig. Nachbarlichen Interessen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

<sup>5</sup> Vorbehalten sind Auflagen und Einschränkungen des Allgemeinen Gestaltungsplanes und das übergeordnete Recht.

## II. Richtplanung

## Richtplan

**Art. 10**

<sup>1</sup> Im Richtplan können die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt werden. Der Richtplan besteht aus Karte und Text. Er stützt sich auf das Leitbild der Gemeinde und berücksichtigt die regionalen und kantonalen Richtpläne.

<sup>2</sup> Ein Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.

<sup>3</sup> Ein Richtplan und seine Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist können Interessierte bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese nimmt zu den Anregungen Stellung.

Inventare

#### **Art. 11**

<sup>1</sup> Ein Landschaftsinventar umfasst die Landschaften, Naturobjekte und Biotope von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.

<sup>2</sup> Ein Siedlungsinventar erfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.

<sup>3</sup> Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutz-zonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in einem Gestaltungsrichtplan und im Generellen Gestaltungsplan. Das Siedlungsinventar steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.

<sup>4</sup> Inventare können von der Gemeinde nach Bedarf erstellt und nachgeführt werden. Sie haben keine Rechtswirkung. Die von der Gemeinde erstellten Inventare sind regelmässig zu überprüfen und nachzuführen.

## **III. Grundordnung**

### **A        Allgemeines**

Zonenplan

#### **Art. 12**

<sup>1</sup> Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.

<sup>2</sup> Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

## Zonenplan

**Art. 13**

<sup>1</sup> Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet Bauzonen, Land- und Forstwirtschaftszonen, Schutz- und Erholungszonen, weitere Nutzungszonen nach Bedarf sowie das übrige Gemeindegebiet.

<sup>2</sup> Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

Genereller  
Gestaltungsplan**Art. 14**

<sup>1</sup> Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

<sup>2</sup> Der Generelle Gestaltungsplan kann dafür wertvolle Bauten, Anlagen, Objekte oder Bereiche mit unterschiedlichen Schutz- und Gestaltungsvorschriften bezeichnen und gestalterisch-planerische Massnahmen festlegen (Baulinien, Quartierplanpflicht, Hochbauverbot, Nutzungsverlegungen usw.).

Genereller  
Erschliessungs-  
plan**Art. 15**

<sup>1</sup> Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen.

<sup>2</sup> Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsstappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.

<sup>3</sup> Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.



<sup>4</sup> Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Verfahren

**Art. 16**

<sup>1</sup> Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.

<sup>2</sup> Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planaufgabe wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Personen, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.

<sup>3</sup> Während der Auflagefrist können Interessierte bei der Baubehörde schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Diese entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden ihren Entscheid vor der Abstimmung schriftlich bekannt.

<sup>4</sup> Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

<sup>5</sup> Alle Erlasse der Grundordnung bedingen eine Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden, damit sie Rechtskraft erlangen. Diese entscheidet im Genehmigungsverfahren auch über Beschwerden gemäss Abs. 4.

## B Bauvorschriften

### 1 Bauvoraussetzungen

#### Baubewilligung **Art. 17**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.

<sup>2</sup> Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:

- a) Neubauten, Hofstattbauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen;
- b) Wesentliche Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
- c) Wesentliche Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;
- d) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als 3 Monate pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
- e) alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
- f) alle in der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz aufgeführten Bewilligungsfälle;
- g) Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von wassergefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
- h) Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;

- i) Versorgungsanlagen wie Solaranlagen, Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen;
- j) Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Anlagen;
- k) Funkmasten, permanente Krananlagen, Silos;
- l) Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen;
- m) Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
- n) Terrainveränderungen, Mauern aller Art, feste Schwimmbassins;
- o) Einfriedungen entlang öffentlicher Strassen und generell bei einer Höhe von mehr als 150 cm;
- p) Camping- und Rastplätze;
- q) Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
- r) Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
- s) Materialablagerungsstellen und Deponien.

<sup>3</sup> Kleinstbauten und unwesentliche Bauarbeiten, welche nur geringe Veränderungen des Gebäudes oder seiner Zweckbestimmung mit sich bringen, sind der Baubehörde anzumelden. Diese entscheidet, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist. Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid mit einer kurzen Begründung schriftlich mit. Alle Zweckänderungen von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sind bewilligungspflichtig.

<sup>4</sup> Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind:

- a) Baubaracken, die nicht zu Wohnzwecken dienen, während der Bauzeit
- b) Firmentafeln auf privatem Grund während der Bauzeit, und generell, wenn sie nicht grösser als 0.2 m<sup>2</sup> sind

<sup>5</sup> Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

Bedingungen  
und Auflagen,  
Revers

### **Art. 18**

<sup>1</sup> Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten. 12

<sup>2</sup> Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).

<sup>3</sup> Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Baureife

### **Art. 19**

<sup>1</sup> Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

- a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird und

- b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

<sup>3</sup> Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sie sich über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

## 2 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Gestaltung und  
Architektur

### Art. 20

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind landschaftlich und architektonisch so zu gestalten, dass sie auf ihre Umgebung Bezug nehmen.

<sup>2</sup> Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind zurückzuweisen. Im Streitfall ist der Bauberater beizuziehen, oder es ist eine Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

Dächer und  
auskragende  
Gebäudeteile

### Art. 21

<sup>1</sup> Es sind nur Giebel- und Walmdächer zulässig. Die Neigung muss mindestens 30% und darf maximal 60% betragen. Für An- und Nebenbauten sowie bei Gewerbebauten kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen, sofern dadurch eine bessere Gestaltung erreicht wird oder andere wichtige Gründe es erfordern. Pultdächer von Anbauten sollten bei gleicher Ausrichtung dieselbe Neigung aufweisen wie das zugehörige Hauptdach.

<sup>2</sup> Giebeldächer weisen in der Regel symmetrische Dachneigungen auf. Die Firstrichtung ist in der Regel auf den Terrainverlauf (senkrecht zur Höhenkurve) oder auf umliegende Bauten auszurichten.

<sup>3</sup> Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zulässig und dürfen am höchsten Punkt nicht mehr als vier Fünftel der Dachhöhe erreichen.

<sup>4</sup> Voraussetzung für die Bewilligung von Dachaufbauten auf bestehenden Gebäuden ist eine gestalterisch einwandfreie Lösung. Bei Neubauten müssen die Vorschriften gemäss Abs. 3 nicht eingehalten werden, sofern ebenfalls eine harmonische und ästhetisch einwandfreie Dachgestaltung sichergestellt ist. Für Dacheinschnitte gelten die Bestimmungen sinngemäss.

<sup>5</sup> Auskragende Balkone, Erker u. ä. dürfen nur über Gebäudeecken geführt werden, wenn die Gesamtwirkung der Bauteile nicht beeinträchtigt wird.

<sup>6</sup> Wellblech oder Welleternit sind in Wohnbauzonen für Hauptgebäude nicht zulässig. Weitergehende Einschränkungen und Auflagen gemäss Generellem Gestaltungsplan sind vorbehalten.<sup>1</sup>

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

## **Art. 22**

<sup>1</sup> Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und in Form und Beschaffenheit natürlich erscheinen.

<sup>2</sup> Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

---

<sup>1</sup> Siehe auch Anhang

<sup>3</sup> Böschungen, Stütz- und Wandmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind nur in traditionell ortsüblichem Ausmass und Ausführung zulässig. Lebhäge müssen auf das vorgeschriebene Mass zurückgeschnitten werden. Neuanlage oder Sanierung von Stacheldrahtzäunen sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

<sup>4</sup> Entlang von öffentlichen Strassen werden neue Einfriedungen aller Art von der Baubehörde in der Regel nur gegen Revers bewilligt. Generell ist bis zu einer Höhe von 150 cm ein Sockel-, Zaun oder Mauerabstand von mindestens 50 cm zur Fahrbahn einzuhalten.

Einfriedungen,  
Auskauf von Fri  
(allgemeiner  
und freier  
Weidgang)

### **Art. 23**

<sup>1</sup> Entlang von öffentlichen Strassen werden neue Einfriedungen aller Art von der Baubehörde in der Regel nur gegen Revers bewilligt. Generell ist bis zu einer Höhe von 150 cm ein Sockel-, Zaun oder Mauerabstand von mindestens 50 cm zur Fahrbahn einzuhalten.

<sup>2</sup> Der Auskauf von Fri (allgemeiner und freier Weidegang) und die Erstellung von neuen unbeweglichen Einfriedungen sind im offenen Landwirtschaftsgebiet grundsätzlich verboten. Am Rand der Siedlung und von bestehenden Obstgärten ist die massvolle Erweiterung von Einfriedungen für Gärten aller Art und für neue Obstanlagen zulässig.

Reklamen,  
Hinweistafeln  
und Antennen

### **Art. 24**

<sup>1</sup> Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in der Regel Romanisch zu beschriften. Über begründete Ausnahmen entscheidet die Baubehörde.

<sup>2</sup> Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist. Grundsätzlich ist pro Haus nur eine Aussenantenne gestattet. Die Baubehörde kann Vorschriften über die Platzierung machen.

Benennung von  
Häusern und  
Strassen

**Art. 25**

<sup>1</sup> Die Benennung und Beschriftung der Häuser hat im romanischen Idiom des Ortes zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die Benennung von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen ist Sache der Baubehörde. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

Waldabstand,  
Gewässerab-  
stand

**Art. 26**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10 m, gegenüber Niederwald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.

<sup>2</sup> Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in der Bauzone ein Abstand von 5 m, im übrigen Gebiet von 20 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien gemäss Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan oder bereits rechtskräftiger Quartier- und Baulinienpläne.

### 3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Sicherheit

**Art. 27**

<sup>1</sup> Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze sowie in den Strassenraum oder Sichtschutzstreifen ragende Pflanzenteile dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Elemente und Anlagen auf Kosten des Eigentümers der Anlage verfügen.



<sup>2</sup> Hochbauten haben gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen, die für den öffentlichen Verkehr zugänglich sind, einen Bauabstand von 3 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Abstände zulassen, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Vorbehalten sind gestalterische Gründe in der Dorfzone.

<sup>3</sup> Die Gemeinde sorgt für einen angemessenen Unterhalt der in ihrem Eigentum stehenden Verkehrsflächen. Privatstrassen und Zufahrten sind von deren Eigentümern zu unterhalten.

<sup>4</sup> Die Schneeräumung auf öffentlichen Verkehrsanlagen richtet sich nach den besonderen Beschlüssen der Gemeindeversammlung.

<sup>5</sup> Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

<sup>6</sup> Im Bereich der Kantonsstrasse erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Zu- und Ausfahrten

### **Art. 28**

<sup>1</sup> Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 4 m Länge aufweisen.

<sup>2</sup> Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Bei Rampen an öffentlichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.

<sup>3</sup> Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende

Masse gestatten.

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

Abstellplätze für  
Motorfahrzeuge

**Art. 29**

<sup>1</sup> Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.

<sup>2</sup> Es sind bereitzustellen bei Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze

<sup>3</sup> Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die VSS-Normen unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse richtungsweisend sind. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

<sup>4</sup> Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen, zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage oder zur Leistung von Beiträgen für die Erstellung und Nutzung öffentlicher Anlagen verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern. Diese Pflicht gilt auch, falls die Erstellung gemäss Abs. 1 nicht möglich ist.

<sup>5</sup> Die Gemeindeversammlung erlässt nach Bedarf eine Verordnung über Dauerparkieren auf öffentlichem Grund (gesteigerter Gemeingebrauch).

Werkleitungen

**Art. 30**

<sup>1</sup> Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen Entschädigung des dadurch verursachten Schadens zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

<sup>2</sup> Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern bei der Begründung des Durchleitungsrechtes keine andere Regelung getroffen wurde.

#### 4 Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von  
Bauten und  
Anlagen**Art. 31**

a) Grundsatz

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Umwelt möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohner ist Rücksicht zu nehmen. Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen möglichst auch behinderten Personen zugänglich sein.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie-, der Gewässerschutz und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.

b) Wohnhygiene und Energiehaushalt

**Art. 32**

<sup>1</sup> Die Gemeinde unterstützt und fördert den bewussten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien.

<sup>2</sup> Wohn- und Schlafräume müssen mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.

<sup>3</sup> Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

<sup>4</sup> Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf hierfür von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um Konstruktionsstärke abgewichen werden.

c) Schallschutz  
(Empfindlichkeitsstufen)

### Art. 33

<sup>1</sup> Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in Bezug auf den Schallschutz den eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen entsprechen.

<sup>2</sup> Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

<sup>3</sup> Die Belastungsgrenzwerte bezüglich Lärm richten sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen der Eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung. Sie sind für die verschiedenen Empfindlichkeitsstufen (I IV) zur Zeit wie folgt definiert:

<sup>4</sup> Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm (aus Lärmschutz-Verordnung, Anhang 6, Art. 40, Abs. 1, Ziffer 2)

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

d) Umweltbelastung

### **Art. 34**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.

<sup>4</sup> Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren.

Abwasser

### **Art. 35**

<sup>1</sup> Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln.

<sup>2</sup> Verschmutztes Abwasser, das im Bereich der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist in die öffentlichen Leitungen einzuleiten. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften über die Behandlung von gewerblichem und industriellem Abwasser.

<sup>3</sup> Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln.

<sup>4</sup> Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf in der Regel weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.

<sup>5</sup> Das Weitere bestimmen die Vorschriften des Abwasserverbandes Gruob.

Bauarbeiten

**Art. 36**

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

<sup>2</sup> Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die täglichen Arbeitszeiten.

<sup>3</sup> Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

## Unterhalt

**Art. 37**

<sup>1</sup> Alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Gefährdet eine mangelhaft unterhaltene Baute oder Anlage Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder verunstaltet sie das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, kann die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen lassen.

<sup>2</sup> Dem Unterhalt von Kultur- oder Naturobjekten sowie wertvoller Bauten und Anlagen ist besondere Beachtung zu schenken. Die Gemeinde kann Beiträge nach Massgabe ihrer finanziellen Möglichkeiten an den Unterhalt solcher Objekte entrichten, falls die sachgerechte Ausführung mit Mehrkosten verbunden ist.

**5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**

## Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

**Art. 38**

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

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

<sup>3</sup> Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile sowie für Fensterläden, Tür- und Türflügel, Firmenschilder usw. bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile dürfen in jedem Fall nur bewilligt werden, wenn sie mindestens 3 m über öffentlich begehbaren Flächen und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen und nicht mehr als 1.5 m in den öffentlichen Luftraum ragen.

<sup>5</sup> Die Baubehörde kann insbesondere für Bauarbeiten die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes bewilligen. Mit der Bewilligung sind die für die Sicherung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Anlagen notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verbinden.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

### **Art. 39**

<sup>1</sup> Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungspunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Die Grundeigentümer sind rechtzeitig über solche Massnahmen zu informieren. Ihren berechtigten Wünschen ist Rechnung zu tragen.

## **C Zonen**

### **1 Bauzonen**

#### **1.1 Allgemeines**

Nutzungsetappen

### **Art. 40**

<sup>1</sup> Das Baugebiet wird im Interesse einer geordneten Besiedlung in zwei Nutzungsetappen unterteilt. Die Flächen der ersten Nutzungsetappe gehören der Bauzone an.

<sup>2</sup> In den im Zonenplan der zweiten Nutzungsetappe zugewiesenen Flächen dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden.



<sup>3</sup> Eine künftige Umteilung der Flächen der zweiten Nutzungsetappe in die erste Nutzungsetappe (Bauzone) hat im ordentlichen Nutzungsplanverfahren gemäss Art. 16 Baugesetz zu erfolgen und kann in Betracht gezogen werden, wenn ein entsprechender Bedarf nach zusätzlichen Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG nachgewiesen ist.

Förderung der  
Bautätigkeit für  
Ortsansässige

#### **Art. 41**

<sup>1</sup> Die Gemeinde sorgt nach Möglichkeit für ein geeignetes Angebot an Bauland für Ortsansässige und Zuzüger sowie zur Erhaltung einer lebendigen und intakten Siedlung.

<sup>2</sup> Erfordert es die bauliche Entwicklung, kann die Gemeinde einschränkende Vorschriften zum Zweitwohnungsbau erlassen.

<sup>3</sup> Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen durch die Baubehörde oder auf Antrag der Einwohnerschaft (Beschluss der Gemeindeversammlung).

<sup>4</sup> Die Bestimmungen treten durch Beschluss der Gemeindeversammlung in Kraft. Im Übrigen richtet sich das Verfahren sinngemäss nach Art. 16 dieses Gesetzes.

Störungsgrad  
von Betrieben

#### **Art. 42**

<sup>1</sup> Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.

- a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1).

- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2).
- c) Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3).

<sup>3</sup> Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

## 1.2 Zonenarten

Kernzone

### **Art. 43**

<sup>1</sup> Die Kernzone ist für Wohnbauten, Hotels, Gaststätten, Verkaufslokale, Sport- und Erholungsbetriebe sowie alle der Erholung und für Dienstleistungen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt. Der Wohnanteil darf maximal 60% betragen. Die örtliche Festlegung ist im Gestaltungsplan zu regeln.

Dorfzone

### **Art. 44**

<sup>1</sup> Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe oder wesentliche Erweiterungen sind nur im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig.

<sup>2</sup> Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzu-fügen. Dies gilt insbesondere für die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Gebäudegrundfläche. Massgebend für die Beurteilung sind in der Regel die ortstypischen Bauten in der Umgebung des Bauvorhabens sowie die benachbarten Bauten. Bestehende Baufluchten entlang von Hauptstrassen sind zu beachten. Zur Erhaltung oder Fortsetzung der Fluchten darf der minimale Grenz- oder Strassenabstand unterschritten werden.

<sup>3</sup> Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese gibt die notwendigen Bedingungen und Auflagen bekannt. Im Zweifels- und Streitfall kann sie den Bauberater für eine Beurteilung beziehen.

Dorferweiterungszonen

#### **Art. 45**

<sup>1</sup> Die Dorferweiterungszonen umfassen neuere Quartiere angrenzend an die ursprünglichen Dorfgebiete. Zulässig sind Nutzungen mit ihren Auswirkungen wie in der Dorfzone und im maximalen Ausmass gemäss Zonenschema.

<sup>2</sup> Die Bauten und Anlagen sollen so gestaltet werden, dass sie die bestehenden Siedlungsteile von Charakter und Struktur her sinngemäss ergänzen.

Wohnzone

#### **Art. 46**

<sup>1</sup> Die Wohnzone ist in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt.

<sup>2</sup> Nicht störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, wenn die Umweltbelastungen den Anforderungen der Wohnzone genügen und wenn mit der Produktion weder Störungen verursacht werden noch Beanspruchung der Aussenräume bezüglich Verkehrsaufkommen, für Lagerzwecke u. ä. verbunden ist, welche dem Wesen einer Wohnzone widerspricht.

Gewerbezone

#### **Art. 47**

<sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für mässig störende Produktionsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Es sind nur Wohnungen für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### **Art. 48**

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen gemäss Zonenschema angemessen zu berücksichtigen.

Zone für öffentliche Anlagen

**Art. 49**

<sup>1</sup> Es gelten sinngemäss die Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Hochbauten sind jedoch nicht zulässig.

Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen

**Art. 50**

<sup>1</sup> In der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen darf keine anrechenbare Bruttogeschossfläche erstellt werden.

<sup>2</sup> Zulässig ist die Erstellung von eingeschossigen Bauten bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer maximalen Gebäudelänge von 12 m (Parkieranlagen, Geräteschuppen, Gartenlauben usw. sowie unterirdische Bauten, Abstellplätze und Zufahrten).

<sup>3</sup> Bestehende Bauten, die grösser sind als gemäss Abs. 2 zulässig, dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt werden oder ohne Rücksicht auf die Zonenvorschriften entsprechend den Bestimmungen in Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht wesentlich verändert wird.

<sup>4</sup> Oberirdische, geschlossene Parkierungseinrichtungen sind nur zu bewilligen, wenn den Belangen des Ort- und Landschaftsbildes angemessene Beachtung geschenkt wird.

<sup>5</sup> Wo die Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen mit einem beschränkten Hochbauverbot belastet ist, dürfen nur Bauten und Anlagen bewilligt werden, die dem Ortsbild zuträglich sind und die typischen Strukturen geeignet berücksichtigen. Ziel ist langfristig die weitgehende Freihaltung dieser Flächen, Parkierungseinrichtungen sind nicht zulässig.

<sup>6</sup> In der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen-BAB ist das kantonale Zustimmungsverfahren für alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen durchzuführen. Die Bestimmungen von Abs. 5 gelten sinngemäss.<sup>2</sup>

### 1.3 Zonenordnung

Zonenschema

#### **Art. 51**

<sup>1</sup> Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema (siehe Tabelle<sup>3</sup>) und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.

<sup>2</sup> Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer und die 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.

Bauweise

#### **Art. 52**

<sup>1</sup> Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene Bauweise wird nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt. Gegenüber benachbarten Gebäuden sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien entlang von Strassen und Gassen gemäss Quartierplan.

<sup>2</sup> Halboffene (verdichtete) Bauweise liegt vor, wenn wenigstens bis zu 3 an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit (Reihenhaus) vereinigt werden.

<sup>3</sup> Bei halboffener Bauweise gelten innerhalb der Häuserreihen sinngemäss die Vorschriften über die geschlossene Bauweise. Gegen aussen gilt jede Reihe in Bezug auf die Abstandsvorschriften als Einzelbaute.

---

<sup>2</sup> Abs. 1-5 genehmigt am 12. Dezember 1995; nur die Änderungen unterliegen dem Festsetzungsverfahren

<sup>3</sup> Siehe Anhang

<sup>4</sup> Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

Ausnützungsziffer

### **Art. 53**

<sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

$$\frac{\text{BGF}}{\text{LF}} = \text{AZ}$$

<sup>2</sup> Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden; bei Neubauten muss bei entsprechender Zonenvorschrift mindestens die minimale AZ erreicht werden.

<sup>3</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebengebäuden einschliesslich Aussentrepfen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.

<sup>4</sup> Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkante Dachsparren 1,60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, wenn sie mehr als 1.60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen.

<sup>5</sup> Nicht angerechnet werden:

- a) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Fahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
- b) Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
- c) Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
- d) Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

<sup>6</sup> Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone.

Nutzungsübertragung und Parzellierung

#### **Art. 54**

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann massvolle Nutzungsübertragungen innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern sie dem gleichen Eigentümer gehören oder wenn ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und die zonengemässe Siedlungsstruktur trotz Nutzungsverlagerung erreicht und eingehalten werden kann. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes oder eines Quartiergestaltungsplanes.

<sup>2</sup> Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.

<sup>3</sup> Die Baubehörde lässt Nutzungsübertragungen auf Kosten der Grundeigentümer im Grundbuch anmerken.

Nutzungsverlegung

### **Art. 55**

<sup>1</sup> Nutzungsverlegungen dienen der Schaffung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen. Die überbaubaren Flächen (Baustandorte) und die freizuhaltenden Flächen werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.

<sup>2</sup> Flächen ausserhalb der bezeichneten Baustandorte dürfen nicht überbaut werden, sind jedoch bei der Berechnung der Ausnützungsziffer anzurechnen. Vorbehalten sind abweichende Vorschriften im Generellen Gestaltungsplan.

<sup>3</sup> Die Durchführung der Nutzungsverlegung erfolgt im Quartierplanverfahren. Erweist sich zur Durchführung eine Baulandumlegung als erforderlich, sind der zu überbauende Boden und die Freiflächen im Verhältnis des eingeworfenen Landes anteilmässig auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufzuteilen. Nach Möglichkeit sind die überbaubaren und die freizuhaltenden Flächen je in einer Parzelle zusammenzufassen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung des Bodens besteht indessen nicht.

Gebäude- und Firsthöhe

### **Art. 56**

<sup>1</sup> Als mittlere Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudedecken, gemessen vom gewachsenen oder natürlich angeglichenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante des Dachsparrens, gemessen an der Aussenwand. Bei gesamthaften talseitigen Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen.

<sup>2</sup> Bei gegliederten Bauten werden die Gebäudehöhen für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Voroder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht. Bei runden Gebäudeteilen werden die Gebäudehöhen sinngemäss gemessen.



<sup>3</sup> Zusätzliche Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garagezufahrten und Hauseingänge sind gestattet, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten und bei der Hauptfassade höchstens die halbe Länge abgetragen wird. Wird mehr abgegraben, so wird die Gebäudehöhe vom neuen Geländeverlauf aus gemessen.

<sup>4</sup> Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkante Firstpfette gemessen.<sup>4</sup>

Gebäudelänge

### **Art. 57**

<sup>1</sup> Bei offener und halboffener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen. Bei geschlossener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäudelänge.

<sup>2</sup> Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.

<sup>3</sup> Eingeschossige An- und Nebenbauten sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge und -breite nur dann mitzurechnen, wenn sie bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer angerechnet werden.

<sup>4</sup> Die Baubehörde kann für landwirtschaftliche Bauten Ausnahmen bewilligen.<sup>5</sup>

Grenz- und  
Gebäudeab-  
stand

### **Art. 58**

<sup>1</sup> Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m. Als Grenzabstand gilt die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.

---

<sup>4</sup> Siehe auch Anhang

<sup>5</sup> Siehe auch Anhang

<sup>2</sup> Nachbarn können die Grenzabstände mit Zustimmung der Baubehörde durch Vertrag und unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Bestimmungen herabsetzen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Vertrag ist im Grundbuch anzumerken.

<sup>3</sup> Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ohne An- und Nebenbauten gemäss Abs. 1 ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste waagrecht gemessene Entfernung zwischen den Umfassungswänden der Gebäude. Die Baubehörde kann geringere Abstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Bei einheitlicher Gestaltung ist das Zusammenbauen von zwei Nebenbauten über die Grenze im gegenseitigen Einverständnis gestattet. Die Länge der gesamten Nebenbaute darf in der Regel 12 m nicht überschreiten.

<sup>5</sup> Gegenüber bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken ist nur der Grenzabstand einzuhalten, sofern dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen. Andernfalls ist die Baubehörde ermächtigt, eine Vergrösserung des Gebäudeabstandes bis auf das baugesetzliche Mass zu verlangen.

<sup>6</sup> Unterirdische Bauten dürfen, dort wo sie nach aussen nicht in Erscheinung treten, an die Grenze gestellt werden.

<sup>7</sup> Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Die Gesamtlänge von Balkonen und Erkern darf 1/2 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

<sup>8</sup> Rechtskräftige Bau- oder Waldabstandslinien gelten anstelle des Grenzabstandes.

## 2 Weitere Zonen

Landwirtschafts-  
zone

### Art. 59

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung oder dem Gartenbau vorbehalten ist.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung, ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig. Es sind nur mässig störende Betriebe im ortsüblichen, herkömmlichen Ausmass erlaubt.

<sup>3</sup> Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten. Die Vorschriften für die Dorferweiterungszone 2 sind richtungsweisend.

Forstwirtschafts-  
schaftszone

### Art. 60

<sup>1</sup> Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Freihaltezone

### Art. 61

<sup>1</sup> Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind. Bestehende Bauten dürfen erneuert und im bestehenden oder massvoll erweiterten Volumen weitergenutzt werden.

<sup>2</sup> Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.

<sup>3</sup> Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

Ortsbildschutz-  
zone

### **Art. 62**

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone umfasst Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die aufgrund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher, räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.

<sup>2</sup> In der Ortsbildschutzzone sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Innerhalb der Zone ist auch bei der Neugestaltung von Freiräumen auf das Ortsbild angemessen Rücksicht zu nehmen.

<sup>3</sup> In der Ortsbildschutzzone ist die bestehende Siedlungsstruktur, insbesondere wertvolle Bauten, Anlagen und Freiräume, und die Bauweise angemessen zu erhalten, in der ursprünglichen Form zu ersetzen und sinnvoll zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten wichtige bestehende Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firshöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten.

<sup>4</sup> Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Die Baubehörde überprüft die Bauvorhaben anhand des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes. Sie entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder der Bauberatung über die zulässige Gebäudehöhe, die Dachneigung sowie die Stellung und Ausrichtung der Baute (Firstrichtung). Sie kann weitergehende Auflagen bezüglich Dachgestaltung, Dachaufbauten, auskragende Gebäudeteile und der zu verwendenden Materialien machen oder die Begleitung durch den Bauberater vorschreiben.

<sup>5</sup> Bei Neubauten sowie bei Umbauten, durch welche das bestehende Volumen verändert wird, kann mit dem Baugebrauch ein einfaches Modell, das auch die umliegenden Bauten zeigt, im Massstab 1:500 oder 1:200 verlangt werden.

Archäologiezone

### **Art. 63**

<sup>1</sup> Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.

<sup>2</sup> Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

Landschafts-  
schutzzone

### **Art. 64**

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.

<sup>2</sup> Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die bisherige touristische, land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden.

<sup>3</sup> Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Hochstammkulturen innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hochstammkulturen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen und im gleichen Gebiet Realersatz geleistet wird. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.

Wintersportzone

### **Art. 65**

<sup>1</sup> Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Ski- und Snowboardgelände, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege u.ä. Bewegliche Betriebsanlagen, die im Sommer wieder entfernt werden, sind zulässig.

<sup>2</sup> In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind von den Grundeigentümern in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.

<sup>3</sup> Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde vergütet. Das Verfahren für die Feststellung von Ertragsausfällen wird in einem besonderen Reglement geregelt.

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

Grundwasser-  
und Quell-  
schutzzone

#### **Art. 66**

<sup>1</sup> Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.

<sup>2</sup> Die Baubehörde erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S I (Fassungsbe- reich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutz- zone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässer- schutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzel- len innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grund- buch anzumerken.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzo- nen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestand- teil der Baubewilligung.

Gefahrenzone

#### **Art. 67**

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rut- schungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.

<sup>2</sup> In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.

<sup>3</sup> In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

Übriges Gemeindegebiet

#### **Art. 68**

<sup>1</sup> Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist, sowie Verkehrsflächen.

<sup>2</sup> Für Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes gelten sinngemäss die Vorschriften der angrenzenden Bauzone. Dem übrigen Gemeindegebiet wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

## D Gestaltung

Baugestaltungslinien

#### **Art. 69**

<sup>1</sup> Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.



<sup>2</sup> Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten. Geringfügige Abweichungen können bei Vorliegen der Detailprojekte bewilligt werden, wenn der gestalterische Zweck gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

Geschützte  
Bauten

### **Art. 70**

<sup>1</sup> Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, deren wertvolle, historische Bausubstanz und Struktur vollständig geschützt ist.

<sup>2</sup> Die geschützten Bauten oder Bauteile dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie die historisch bedeutsame Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen weitgehendst zu wahren. Änderungen haben sich auf das Unerlässliche zu beschränken und sind unter sorgfältiger Anpassung an den bestehenden Bau vorzunehmen.

<sup>3</sup> Bei Bauvorhaben an geschützten Bauten ist die Bauabsicht vor der Ausarbeitung des Projektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese entscheidet unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege über allfällige Auflagen.

Zu erhaltende  
Bauten

### **Art. 71**

<sup>1</sup> Als zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Bauteile, die aufgrund ihrer Stellung, ihres Bauvolumens oder unter Wahrung der äusseren Erscheinung von ortsbaulicher Bedeutung sind.

<sup>2</sup> Zu erhaltende Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Aussen sichtbare wertvolle Konstruktionsformen und Bauteile sind zu erhalten und dürfen nicht entfernt werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der wesentlichen äusseren Erscheinungsmerkmale möglich.

<sup>3</sup> Erneuerungen und Umbauten sind vor der Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese entscheidet unter Beizug eines Bauberaters über allfällige Auflagen.

Natur- und Kulturobjekte, Aussichtspunkte

### **Art. 72**

<sup>1</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte wie Lebensräume gefährdeter Tierarten, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte wie Sakralbauten, Burgen, Schalensteine, historische Wege usw. und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Der Schutz der Kulturobjekte umfasst die wertvollen historischen Bau- und Anlageteile. Im Zweifelsfall ist eine Beurteilung der Denkmalpflege einzuholen. Mauern und Zäune dürfen für die Schaffung unumgänglicher Zugänge durchbrochen werden. Die gestalterische Ausführung hat der bestehenden Anlage zu entsprechen.

<sup>4</sup> Die Baubehörde kann Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Natur- und Kulturobjekte treffen.

<sup>5</sup> Die Sichtverhältnisse von den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Aussichtspunkten sind zu erhalten.

Erhaltenswerte Obstbaumbestände und Hochstammobstgärten

### **Art. 73**

<sup>1</sup> Die gemäss Generellem Gestaltungsplan erhaltenswerten Obstbaumbestände und Hochstammobstgärten bereichern und prägen das Ortsbild in hohem Mass. Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten.

<sup>2</sup> Bei natürlicher oder unnatürlicher Zerstörung sollten die in diesen Obstgärten gelegenen Obstbaumbestände etwa in gleichem Umfang, in gleicher Qualität und in geeigneter Lage ersetzt werden.

<sup>3</sup> Zonengemässe Bauten und Anlagen sind in den so bezeichneten Gebieten im Rahmen dieser Auflage und den weiteren Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes zulässig. Bei entsprechenden Bauvorhaben ist auf den Baumbestand soweit wie möglich Rücksicht zu nehmen.

Bereiche zur  
Erhaltung und  
Förderung von  
Hochstamm-  
Obstgärten

#### **Art. 74**

<sup>1</sup> Diese Bereiche geschützter Hochstamm-Obstgärten dienen in erster Linie der langfristigen Pflege und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und der Erhaltung ökologisch wertvoller Lebensräume. Die Obstbäume in den durch den Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Hochstamm-Obstgärten sind zu erhalten.

<sup>2</sup> Müssen in diesen Bereichen dennoch Obstbäume aus zwingenden Gründen gefällt werden, so besteht Ersatzpflicht (Ersatz in gleichem Umfang, in gleicher Qualität und in geeigneter Lage). Abgestorbene oder nicht mehr ertragreiche Bäume dürfen nur durch hochstämmige Bäume ersetzt werden.

<sup>3</sup> Neupflanzungen von Hochstammobstbäumen sind ausdrücklich erlaubt und erwünscht. Neupflanzungen in diesen Bereichen können auch zum Ausgleich von nicht vermeidbaren durch Bautätigkeit bedingten Obstbaumverlusten in den Bauzonen vorgenommen werden.

Schutz der vom  
Aussterben  
bedrohten  
Fledermausart  
Grosse Hufeisennase/Rinolof  
grond

#### **Art. 75**

<sup>1</sup> Das im Generellen Gestaltungsplan bezeichnete Sommerquartier der Grossen Hufeisennase im Estrich der reformierten Kirche von Sagogn ist zu erhalten. Es wird als Fledermausquartier von nationaler Bedeutung eingestuft. Bei Renovationsarbeiten an der Kirche, insbesondere am Dach, Dachstock und Turm, ist eine vom Amt für Landschaftspflege und Naturschutz Graubünden für Fledermausschutz beauftragte Person bereits bei der Planung beizuziehen. Diese Bestimmung gilt sinngemäss, falls weitere Aufenthaltsorte bekannt werden oder die Tiere ein anderes Sommerquartier wählen.

## E Erschliessung

### 1 Allgemeines

Grund- und  
Groberschlies-  
sung

#### **Art. 76**

<sup>1</sup> Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.

<sup>2</sup> Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbehandlung und der Telekommunikation.

<sup>3</sup> Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Wirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie Parkierungs- und touristische Transportanlagen.

<sup>4</sup> Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente.

Feinerschlies-  
sung

#### **Art. 77**

<sup>1</sup> Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Transportanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

<sup>3</sup> Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird durch die Baubehörde festgesetzt.

<sup>4</sup> Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen der Feinerschliessung gelten im Übrigen die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

Erschlies-  
sungssetappen

### **Art. 78**

<sup>1</sup> Grund- und Groberschliessung werden im Interesse einer häuslicherischen Verwendung der verfügbaren Mittel in zwei Erschliessungssetappen unterteilt.

<sup>2</sup> Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.

<sup>3</sup> Anlagen der zweiten Erschliessungssetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht. Sie sind ausserdem zu erstellen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Die Baubehörde kann in diesem Fall die Erschliessung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlage in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

## 2 Projektierung, Ausführung

Baulinien,  
Niveaulinien

### Art. 79

<sup>1</sup> Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf nicht überbaut werden. Bei grundbuchlicher Sicherstellung mittels Revers können unterirdische Bauten und Anlagen bewilligt werden, wo keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>2</sup> Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen. Die Gesamtlänge von Erkern und Balkonen darf zudem 1/2 der zugehörigen Fassadenlänge nicht übersteigen.

<sup>3</sup> Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

<sup>4</sup> Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Generelle  
Projekte und  
Bauprojekte

### Art. 80

<sup>1</sup> Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.

<sup>2</sup> Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP; GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.

<sup>3</sup> Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

## Verfahren

**Art. 81**

<sup>1</sup> Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

<sup>2</sup> Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.

<sup>3</sup> Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

## Ausführung

**Art. 82**

## a) Öffentliche Erschliessungsanlagen

<sup>1</sup> Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde.

<sup>2</sup> Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

## b) Private Erschliessungsanlagen

**Art. 83**

<sup>1</sup> Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann von sich aus oder auf Antrag des Eigentümers durch Beschluss der Baubehörde private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeindegebrauch dienen und den Normen der Gemeinde entsprechen, übernehmen. Die Übernahme in das Eigentum der Gemeinde hat unentgeltlich zu erfolgen. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

### 3 Finanzierung

Öffentliche  
Erschliessungs-  
anlagen

#### Art. 84

<sup>1</sup> Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.

<sup>2</sup> Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für alle Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung), soweit den Grundeigentümern aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

<sup>3</sup> Die Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung).

<sup>4</sup> Benützungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Kosten der Gemeinde für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung.

<sup>5</sup> Die Bemessung und Erhebung von Beiträgen und Gebühren erfolgen mit Beschluss der Einwohnerversammlung aufgrund eines Antrages der Baubehörde oder aufgrund der entsprechenden Reglemente. Vorbehalten bleibt das Quartierplanverfahren.

Private Er-  
schliessungsan-  
lagen

#### Art. 85

<sup>1</sup> Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.

<sup>2</sup> Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.



<sup>3</sup> Werden Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.

<sup>4</sup> Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen gegen Berechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn

- a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder
- b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

<sup>5</sup> Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die einzelnen Grundeigentümer aufgeteilt.

## IV. Quartierplanung

### A Quartierplan

Quartierplan

#### **Art. 86**

<sup>1</sup> Der Quartierplan regelt die Gestaltung, die Erschliessung und in der Regel die Parzellierungsverhältnisse eines umgrenzten Teils des Siedlungsgebietes im Hinblick auf die Überbaubarkeit, die Sanierung und die häusliche Nutzung des Bodens. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.

<sup>2</sup> In begründeten Fällen, insbesondere zur zweckmässigen Erschliessung oder zur Nutzungsentflechtung, kann auch Land ausserhalb der Bauzone in ein Quartierplanverfahren miteinbezogen werden. (Die Abgrenzung der Bauzone kann hierbei in diesem Verfahren nicht verändert werden.)

<sup>3</sup> Eine Quartierplanung ist durchzuführen, wenn in einem Plan der Grundordnung für ein Gebiet die Quartierplanpflicht vorgeschrieben ist, wenn Planung und Bau von Erschliessungsanlagen dies erfordern oder wenn infolge eines Bauvorhabens die Möglichkeit besteht, dass für angrenzende Grundstücke die Voraussetzungen für Baureife, Gestaltung und Einordnung nicht mehr oder nur noch mit Einschränkung geschaffen werden könnten.

Quartierplanbestimmungen

**Art. 87**

<sup>1</sup> Die Quartierplanbestimmungen können von der Zonenordnung abweichende oder ergänzende Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen enthalten. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

<sup>2</sup> Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten.

Quartiergestaltungsplan

**Art. 88**

<sup>1</sup> Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.

<sup>2</sup> Der Quartiergestaltungsplan trennt in der Regel wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Er kann weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukörper, ihre Lage, Nutzung und Gestaltung treffen, um damit für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie untereinander zu sorgen. Folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften können zu diesem Zweck festgelegt werden:

- a) Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
- b) Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firshöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- c) Für einzelne Bauten kann eine Mehrhöhe bis zu 2 m gestattet werden.
- d) Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen sind ohne Einschränkung zulässig.
- e) Falls die Planung mit wesentlichen Aufwendungen verbunden ist und die Siedlungsstruktur und der Gestaltungsplan es zulassen, kann die Baubehörde einen Ausnützungsbonus von maximal 10% der zonengemässen Nutzung bewilligen. Es besteht hierfür jedoch ausdrücklich kein Anspruch.

<sup>3</sup> Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Quartiererschliessungsplan

**Art. 89**

<sup>1</sup> Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.

<sup>2</sup> Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.

<sup>3</sup> Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

Quartiererschliessung

**Art. 90**

a) Erstellung

<sup>1</sup> Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.

<sup>2</sup> Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Quartierplanbeteiligten unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

b) Finanzierung

**Art. 91**

<sup>1</sup> Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Beteiligten hinausgeht.

<sup>2</sup> Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.

<sup>3</sup> Die Kostenanteile werden in der Regel mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind in der Regel innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken berechnet.

Quartierausstattung

#### **Art. 92**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen der Quartierausstattung sind im Quartiergestaltungsplan, im Quartiererschliessungsplan oder in einem besonderen Plan festzulegen.

<sup>2</sup> Die Kosten der Quartierausstattung trägt in der Regel die Gemeinde.

<sup>3</sup> Dienen Bauten und Anlagen der Quartierausstattung vorwiegend den Interessen der Quartierplanbeteiligten, können diese zur Leistung eines ihrem Sondervorteil entsprechenden Kostenbeitrages verpflichtet werden. Dient die Ausstattung ausschliesslich den Quartierplanbeteiligten, können ihnen alle Kosten überbunden werden. Die Kostenanteile sind im Kostenverteiler festzulegen.

## **B Baulandumlegung**

Landumlegung und Grenzbereinigung

#### **Art. 93**

<sup>1</sup> Die Landumlegung und Grenzbereinigung dient der Schaffung wohlgeformter und überbaubarer Grundstücke im Quartierplangebiet. Sie schafft die Voraussetzung für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes und dient der Nutzungsentflechtung.

<sup>2</sup> Die Landumlegung kann von der Behörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte der Fläche des Umlagegebietes gehört.

<sup>3</sup> Zum Schutz der Landumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsban beschliessen. Während des Umlegungsbanes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Landumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im Übrigen gelten für den Umlegungsban sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

<sup>4</sup> Für Landumlegung und Grenzbereinigung gelten im Übrigen die weiteren Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Bereinigung  
von Rechten,  
Vormerkungen  
und Anmerkungen

#### **Art. 94**

<sup>1</sup> Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeweilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

## C Quartierplanverfahren

### Einleitung

#### **Art. 95**

<sup>1</sup> Die Quartierplanung wird durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört, sowie auf Antrag eines einzelnen Grundeigentümers in Gebieten mit Quartierplanpflicht.

<sup>2</sup> Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.

<sup>3</sup> Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

### Erstellung

#### **Art. 96**

<sup>1</sup> Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Quartierplanbeteiligten ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.

<sup>2</sup> Auf Antrag kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den Quartierplanbeteiligten überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.

<sup>3</sup> Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.

### Öffentliche

#### **Art. 97**

Auflage, Einsprache

<sup>1</sup> Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer sowie allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte und Personen mit vorgemerkten persönlichen Rechten sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

<sup>2</sup> Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.

<sup>3</sup> Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Quartierplanbeteiligte, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Erlass

**Art. 98**

<sup>1</sup> Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens entscheidet die Baubehörde über den Erlass des Quartierplanes.

<sup>2</sup> Der Erlass ist den Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechenden, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.

<sup>3</sup> Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.

<sup>4</sup> Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken und sorgt für den grundbuchlichen Vollzug.

Planungskosten

**Art. 99**

<sup>1</sup> Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarktungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.



<sup>2</sup> Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Quartierplanbeteiligten zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte betreffen, sind allein diesen zu belasten.

<sup>3</sup> Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken berechnet.

Aufhebung oder  
Abänderung

#### **Art. 100**

<sup>1</sup> Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Betroffenen ganz oder teilweise aufheben oder abändern. 43 Gleiches gilt, falls sich infolge konkreter Bauvorhaben geringfügige Anpassungen als zweckmässig erweisen, wobei die übergeordneten Planungsziele eingehalten sein müssen.

<sup>2</sup> Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.

<sup>3</sup> Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

Vorbehalt der  
Baubewilligung

#### **Art. 101**

<sup>1</sup> Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

<sup>2</sup> Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.

## V. Baubewilligungsverfahren

Baugesuch

### Art. 102

<sup>1</sup> Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in dreifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:

- a) Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
- b) bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovierungen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
- c) Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
- d) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
- e) Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
- f) Fassadenpläne 1:100 oder 1:50 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
- g) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;

- h) Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
- i) Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
- j) Angabe der approximativen Baukosten;
- k) Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
- l) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
- m) Energiedossier auf offiziellem Formular;
- n) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
- o) bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
- p) Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
- q) bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften; 45
- r) bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- s) Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;

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

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

<sup>3</sup> Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

<sup>4</sup> 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).

#### Baugespann

#### **Art. 103**

<sup>1</sup> Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

<sup>2</sup> Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen und deutlich zu markieren. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.

<sup>3</sup> Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Vorprüfung,  
Umweltverträglichkeitsprüfung

**Art. 104**

<sup>1</sup> Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.

<sup>2</sup> Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die dafür zuständige Behörde für die Durchführung der UVP.

Auflage, Publikation und Einsprache

**Art. 105**

<sup>1</sup> Bauvorhaben werden während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wird gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt.

<sup>2</sup> Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

<sup>3</sup> Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist oder deren schriftliches Einverständnis zum Voraus erteilt ist. Damit entfällt auch die Pflicht zur Erstellung eines Baugespannes.

Baubescheid

**Art. 106**

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.

<sup>2</sup> Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

<sup>3</sup> Der Baubescheid ist den Gesuchstellern sowie im Dispositiv allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen.

<sup>4</sup> Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Vorentscheid

**Art. 107**

<sup>1</sup> Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.

<sup>2</sup> Der Vorentscheid gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.

Baubeginn und  
Baufristen

**Art. 108**

<sup>1</sup> Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.

<sup>2</sup> Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern. 47

<sup>3</sup> Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Bauausführung,  
Änderungen

**Art. 109**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.

<sup>2</sup> Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.

<sup>3</sup> Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

Baukontrollen,  
Bauabnahme

#### **Art. 110**

<sup>1</sup> Die Baukommission übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.

<sup>2</sup> Der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind den Betroffenen rechtzeitig anzuzeigen.

<sup>3</sup> Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.

<sup>4</sup> Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme anzumelden. Die angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.

<sup>5</sup> Nach der Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab. Bevor ein Gebäude nicht gefahrlos bewohnbar ist, dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude, nicht bezogen werden.

Gebühren

#### **Art. 111**

<sup>1</sup> Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.

<sup>2</sup> Auslagen für Fachgutachten und für Bauberatungen, besondere Leistungen der Gemeindeverwaltung sowie allfällige Kosten des Grundbuchamtes gehen grundsätzlich zu Lasten der Gesuchstellenden. Sie sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.

<sup>3</sup> Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind den Einsprechenden zu überbinden.

## VI. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit

### Art. 112

<sup>1</sup> Gegenüber der Gemeinde ist die Bauherrschaft verantwortlich für

- a) die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde und der Baukommission,
- b) die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann,
- c) die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sowie für die ordnungsgemässe Wiederherstellung von Vermessungspunkten, Grenzzeichen oder ähnlichen Anlagen.

<sup>2</sup> Die Baukontrollen entlasten die Bauherrschaft nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Strafbestimmungen

### Art. 113

<sup>1</sup> Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.- bestraft. Handelt die Täterin oder der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.



<sup>2</sup> Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für andere begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

<sup>3</sup> Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die persönlichen Verhältnisse der Betroffenen. Diese sind vor Ausfällung der Busse anzuhören.

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

#### **Art. 114**

<sup>1</sup> Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.

<sup>2</sup> Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.

<sup>3</sup> Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

Rechtsmittel

#### **Art. 115**

<sup>1</sup> Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.

<sup>2</sup> Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

<sup>3</sup> Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

Inkrafttreten

**Art. 116**

<sup>1</sup> Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

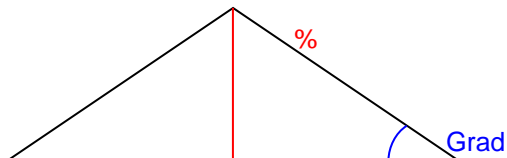
<sup>2</sup> Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

<sup>3</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben.

# Annexas

Tetgs (Art. 21)

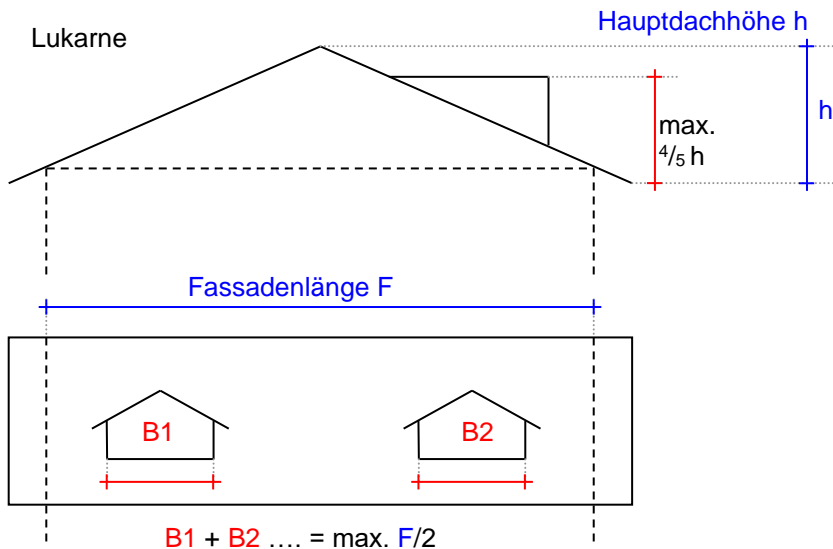
## Dachneigung – Umrechnungstabelle (Abs. 1)



%	Altgrad (360)	Neugrad (400) / Gon
30	16.7	18.6
40	21.8	24.2
50	26.7	29.5
60	31.0	34.4
100	45.0	50.0

Bemerkung: Gon (Neugrad) gem. ISO 31-1:1992

## Dachaufbauten (Abs. 3)

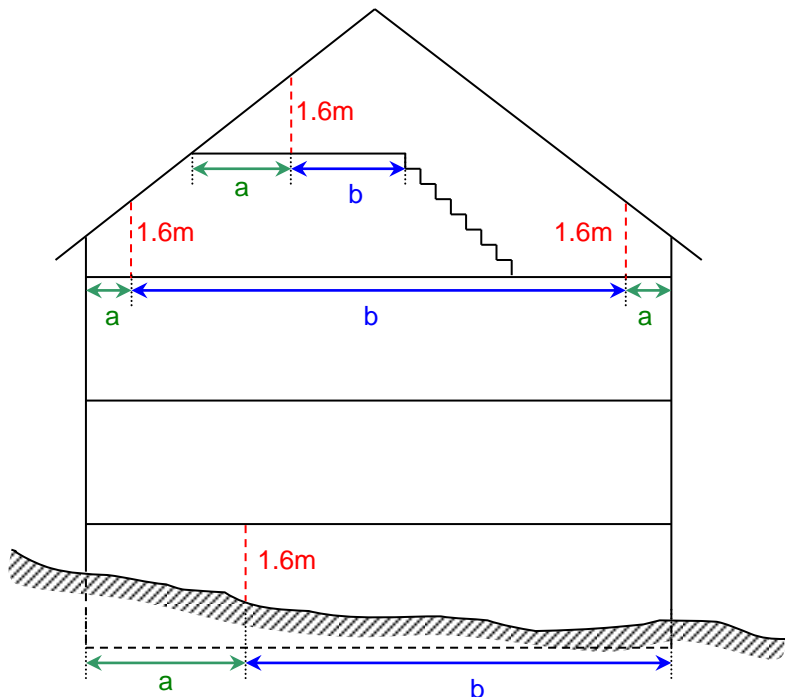


## Zonenschema (Art. 51)

Zone	Bezeichnung im Zonenplan	Art.	Bauweise	AZ	mittlere Gebäudehöhe	maximale Firsthöhe	maximale Gebäudelänge <sup>1</sup>	Grenzabstand	maximaler Wohnanteil	Zulässiger Störungsgrad von Betrieben <sup>6</sup>	Empfindlichkeitsstufen	
K	Kernzone	43	geschloss	max	53	56	57	58	43	42	33	
			halboffen <sup>2</sup>									X
D	Dorfzone <sup>5</sup>	44	X	X	52	13.90 m <sup>5</sup>	17 m <sup>4,5</sup>	2.5 m <sup>5</sup>	-	2	III	
DE 2	Dorferweiterungszone 2	45	X	X	0.6	13.90 m	18 m	3 m	-	2	III	
DE 1	Dorferweiterungszone 1	45	X	X	0.5	12.40 m	18 m	3 m	-	2	III	
W 2	Wohnzone 2	46	X	X	0.5	12.40 m	16 m	4 m	-	1	II	
G	Gewerbezone	47	X	X	7.00 m	12.40 m	25 m	2.5 m	-	2	III	
ZöB A	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	48	Art. 48			Art. 48			min. 2.5			II <sup>3</sup>
ZöA	Zone für öffentliche Anlagen	49	Art. 49			Art. 49			-			-
NIN- BAB	Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen	50				3.5 m	4.5 m	12 m	2.5 m	2	-	

1. Gilt nur bei offener Bauweise
2. Bei halboffener Bauweise ist eine maximale Gebäudelänge von 25 m zulässig, wobei der Fassadengestaltung besondere Beachtung zu schenken ist.
3. Für einzelne Zonen allenfalls III, siehe Aufstufung im Zonenplan
4. Für die Giebelfront zwingend (Fussnote 2 gilt nicht)
5. Es besteht kein Anspruch auf diese Baumasse; zu beachten ist Art. 44
6. Störungsgrade von Betrieben (siehe auch Art. 42):  
1 = nicht störend, 2 = mässig störend, 3 = stark störend

### Ausnutzungsziffer (Art. 53 Abs. 3)



- a) a: nicht zur Ausnutzung zu zählende Flächen
- b) b: zur Ausnutzung zu zählen, unabhängig von der vorgesehenen Nutzung (vorbehalten Art. 53 Abs. 4)

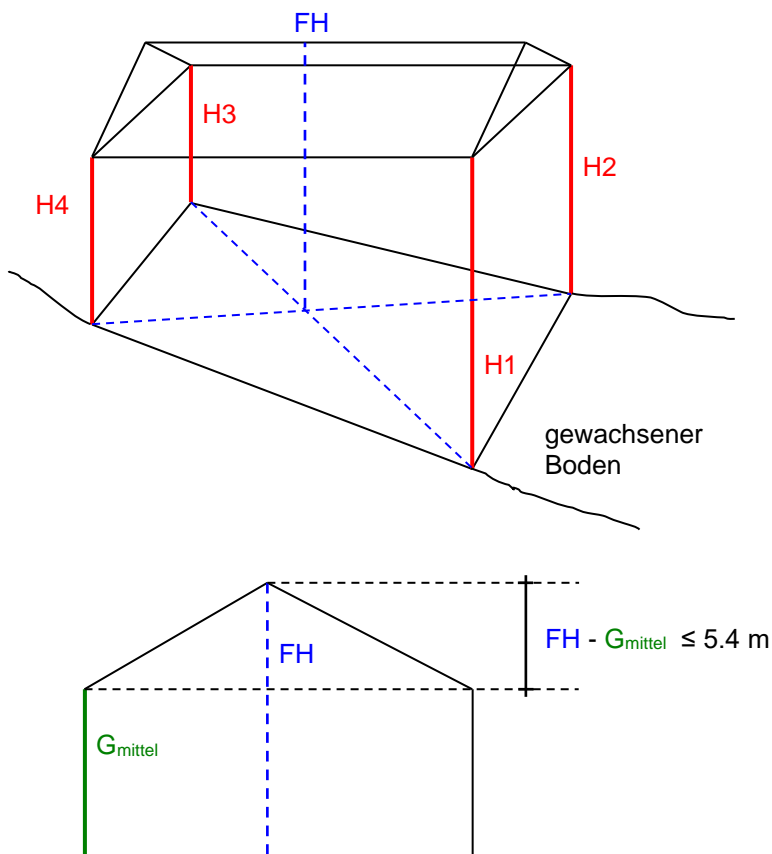
## Gebäude- und Firsthöhe (Art. 56)

Beispiel mit vier Hauptgebäudeecken:

- mittlere Gebäudehöhe gemäss Zonenschema:

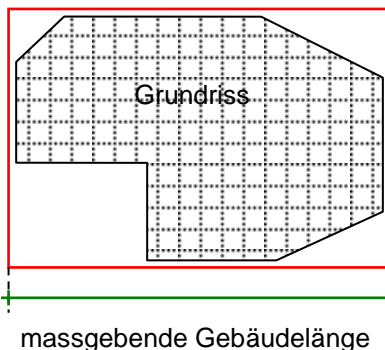
$$G_{\text{mittel}} = \frac{H1 + H2 + H3 + H4}{4}$$

- Firsthöhe = FH



## Gebäudelänge (Art. 57)

Kleinste begrenzende Rechteck



<b>Ediu tras</b>	Ingenieurbüro Cavigelli und Partner, Ilanz	<b>ils</b>	
<b>Acceptau tras</b>	radunonza communal	<b>ils</b>	30.08.1999
<b>Controllau tras</b>	regenza dil cantun GR	<b>ils</b>	18.04.2000
Publicaziun ufficiala dalla vischnaunca da Sagogn.			