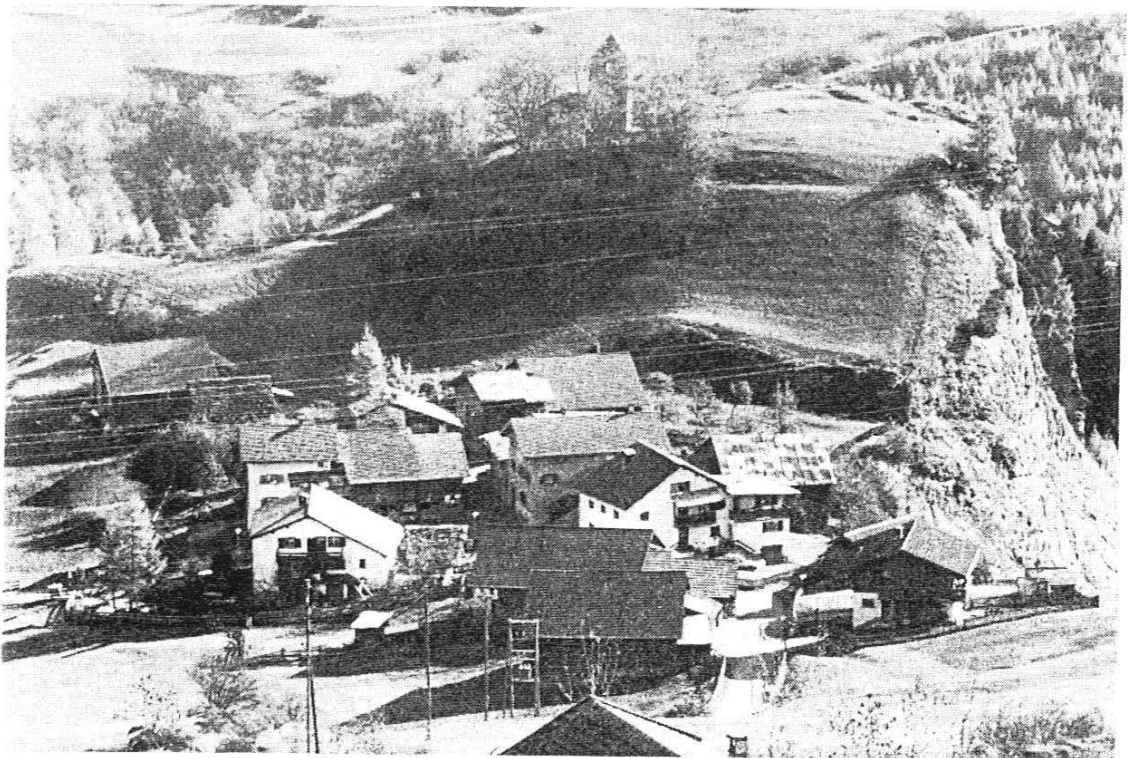




BAUGESETZ

CASTI - WERGENSTEIN



I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

=====

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Geltungsbereich
Art. 2	Natur- und Heimatschutz, Schutzverfügungen
Art. 3	Vollzug
Art. 4	Ausnahmen

II PLANUNG

Art. 5	Planungsmittel
Art. 6	Planungszone (Bausperre)
Art. 7	Gemeinderichtplan
Art. 8	Zonenplan
Art. 9	Genereller Gestaltungsplan
Art. 10	Genereller Erschliessungsplan
Art. 11	Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien
Art. 12	Verfahren

III BAUVORSCHRIFTEN

1. Voraussetzungen

Art. 13	Baureife
---------	----------

2. Gestaltung und Situierung von Bauten

Art. 14	Orts- und Landschaftsbild
Art. 15	Dachgestaltung
Art. 16	Reklamen, Sonnenkollektoren, Antennen und Freileitungen
Art. 17	Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern
Art. 18	Campieren
Art. 19	Deponien und Materialentnahmen
Art. 20	Wald- und Gewässerabstand

3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Art. 21	Strassenabstand
Art. 22	Parkierung und Garagen
Art. 23	Zu- und Ausfahrten

4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 24	Ausführung und Unterhalt
Art. 25	Emissionen
Art. 26	Dach-, Fremdwasser und Schneerutschungen

5. Oeffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 27	Beanspruchung des öffentlichen Grundes sowie der öffentlichen Gewässer
Art. 28	Benützung des öffentlichen Luftraums
Art. 29	Beanspruchung des Privatbodens

Gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) erlässt die Gemeinde Casti-Wergenstein nachstehendes

B A U G E S E T Z

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet und ist auf sämtliche Neu- und Umbauten aller Art sowie alle anderen der Bewilligungspflicht unterliegenden baulichen Massnahmen anwendbar.

Geltungsbereich

Bestehende Bauten, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Aenderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Art. 2

Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden.

Natur- und Heimatschutz, Schutzverfügungen

Die notwendigen Schutzmassnahmen nach dem Raumplanungsrecht und der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen u.a. der Erlass von Schutzzonen und die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.

Zur vorsorglichen Unterschützstellung kann der Gemeindevorstand provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen, erlassen.

Art. 3

Der Vollzug des Baugesetzes obliegt dem Gemeindevorstand.

Vollzug

Die Entscheide des Gemeindevorstands sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen und können binnen 20 Tagen seit der Mitteilung durch Rekurs beim Kantonalen Verwaltungsgericht angefochten werden.

Der Gemeindevorstand kann für eine Amtsdauer von zwei Jahren eine Baukommission wählen, bestehend aus 3 Mitgliedern sowie mindestens einem Stellvertreter. Ein Mitglied der Baukommission muss dem Gemeindevorstand angehören. Die Baukommission stellt dem Gemeindevorstand in sämtlichen Bausachen Antrag.

Der Gemeindevorstand kann bei besonderen Bauvorhaben, insbesondere bei geschützten und erhaltenswerten Bauten, Baufachleute zur Beratung beiziehen.

Art. 4

Ausnahmen

Der Gemeindevorstand kann Ausnahmen von den Vorschriften des Baugesetzes bewilligen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen, die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde und wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Es besteht kein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung. Diese kann mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

II PLANUNG

Art. 5

Planungsmittel

Als Planungsmittel der Gemeinde gelten:

1. Gemeinderichtplan
2. Baugesetz
3. Zonenplan
4. Genereller Gestaltungsplan
5. Genereller Erschliessungsplan
6. Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien
7. Quartierplan

Art. 6

Planungszone
(Bausperre)

Wird die Aufstellung oder Aenderung des Baugesetzes, des Zonen-, Generellen Erschliessungs-, Generellen Gestaltungs- oder Quartierplanes in die Wege geleitet, so kann der Gemeindevorstand für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen.

Der Erlass der Planungszone ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

Während der Dauer der Planungszone dürfen keine Neubauten oder baulichen Veränderungen bewilligt werden, wenn sie den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen und die Ausführung der Pläne beeinträchtigen können.

Art. 7

Der Gemeinderichtplan legt die Grundzüge der nutzungs- und besiedlungsmässigen Entwicklung der Gemeinde innerhalb eines überschaubaren Zeitraums als Planungsziel fest.

Gemeinderichtplan

Der Gemeinderichtplan wird vom Gemeindevorstand aufgestellt, periodisch angepasst und ist der Gemeindeversammlung zu unterbreiten. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 30 Tagen aufgelegt. Während dieser Zeit können beim Gemeindevorstand Anregungen eingereicht werden. Dieser nimmt dazu Stellung.

Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde, nicht aber für die Grundeigentümer, verbindlich.

Art. 8

Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet nach Art und Mass der Nutzung und des Emissionsgrades in genau abgegrenzte Zonen. Zudem enthält er die Empfindlichkeitsstufen für deren Ausscheidung und Anwendung die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung gelten.

Zonenplan

Im Zonenplan werden Zonen der Grundnutzung und Zonen der überlagerten Nutzung unterschieden. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Nutzungszonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

Es werden folgende Zonen gebildet:

a) Zonen der Grundnutzung:

- Dorfzone
- Dorferweiterungszone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Landwirtschaftszone
- Forstwirtschaftszone
- Uebrigtes Gemeindegebiet

b) Zonen der überlagerten Nutzung:

- Quellschutzzone
- Gefahrenzonen
- Naturschutzzone
- Landschaftsschutzzone
- Ruhezone
- Wintersportzone

Art. 9

Genereller Gestaltungs- plan

Der Generelle Gestaltungsplan kann in Ergänzung von Baugesetz und Zonenplan Vorschriften und Massnahmen über die Erhaltung und Gestaltung einzelner Bauten, Anlagen und Naturobjekte sowie über die Erhaltung und Pflege der Siedlung und der Landschaft enthalten. Zur Schaffung von Freiflächen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben oder einzelne Flächen mit einem Hochbauverbot belegt werden. Der Generelle Gestaltungsplan kann ferner Gebiete bezeichnen, in denen Bauvorhaben nur auf Grund eines rechtskräftigen Quartierplanes bewilligt werden. In ihm können ausserdem im Interesse des Ortsbildes Bau- oder Baugestaltungslinien gezogen werden. Der Generelle Gestaltungsplan kann als separater Plan erstellt oder in den Zonenplan integriert werden.

Die im Generellen Gestaltungsplan als geschützte Bauten bezeichneten Gebäude dürfen nicht abgebrochen noch ausgekernt werden. Der Gemeindevorstand kann Teilabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind. Aenderungen der Nutzung und der Gestaltung haben sich unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz auf das Unerlässliche zu beschränken. Die besonderen Vorschriften für die von Bund und Kanton geschützten Baudenkmäler bleiben vorbehalten.

Die als erhaltenswert bezeichneten Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem Charakter zu erhalten. Beim Umbau ist auf die historische Bausubstanz und die Fassaden Rücksicht zu nehmen. Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung der Baute überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird, kann der Bau abgebrochen werden. Der Abbruch ist in der Regel nur zu gestatten, wenn Gewähr für einen Neubau besteht, der die ortsbauliche Bedeutung des abzubrechenden Baues wahrt.

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind samt ihrer näheren Umgebung zu erhalten. Alle Handlungen, die dem Schutz der Objekte widersprechen oder diese beeinträchtigen können, sind untersagt.

Die mit einem Hochbauverbot belegten Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut werden. Sie können jedoch in die Berechnung einer allfälligen Ausnutzungsziffer einbezogen werden.

Die im Generellen Gestaltungsplan eingetragenen Feldgehölze sind zu erhalten. Das gelegentliche Zurückschneiden ausserhalb der Vegetationszeit ist gestattet.

Art. 10

Der Generelle Erschliessungsplan legt Erschliessungsanlagen fest. Dazu gehören die bestehenden und geplanten öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze sowie die wichtigsten Anlagen der Wasser- und Abwasserversorgung (Werkleitungen). Er kann ferner die zur Freihaltung der Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien enthalten.

Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Bemessung der Erschliessungsbeiträge.

Art. 11

Mit Baulinien können Strassenräume, Wege und Plätze, Werkanlagen, Waldränder, Gewässerufer, Aussichtslagen und Landschaftsteile vor Verbauung geschützt werden. Ferner können durch Baulinien Nutzungsverlegungen, Freiflächen und Standorte von Gebäuden bestimmt werden.

Bau-, Baugestaltungs- und Niveau-
linien

Der mit einer Baulinie belastete Boden darf oberirdisch und bei Baulinien zum Schutze von Verkehrs- und Versorgungsanlagen auch unterirdisch nicht überbaut werden, bleibt aber im Privateigentum. In besonderen Fällen können Ausnahmen gegen Revers bewilligt werden. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und Vordächer dürfen höchstens 1.5 m über die Baulinie hinausragen. Sie sind in der Regel nur zulässig, wenn sie mindestens 4.5 m über dem Strassen-niveau liegen.

An Gebäuden im Baulinienbereich dürfen Veränderungen, die über die gewöhnlichen Unterhaltsarbeiten hinausgehen, nur ausnahmsweise bewilligt werden. Der dadurch entstandene Mehrwert ist im Grundbuch anzumerken und wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.

Zur Erhaltung des Dorfbilds oder zur Schaffung und Sicherung von Strassen- und Gassenräumen und Plätzen können Baugestaltungslinien gezogen werden. Diese bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

Die Niveaulinien geben die Höhenlagen der Strassenachsen an. Einfahrten und Zugänge sind an die Niveaulinien anzupassen.

Art 12

Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungs- und Genereller Erschliessungsplan sind öffentlich während 30 Tagen aufzulegen. Die Auflage ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Abänderungswünsche und Anträge sind während der Auflagefrist schriftlich

Verfahren

dem Gemeindevorstand einzureichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Entscheid den Antragstellern schriftlich bekannt. Er verabschiedet die bereinigten Pläne und Bauvorschriften zuhanden der Gemeindeversammlung.

Beschlüsse der Gemeindeversammlung über Erlass oder Abänderung der Bauvorschriften, des Zonen-, des Generellen Gestaltungs- und Generellen Erschliessungsplans sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben und treten nach Genehmigung der Regierung in Kraft.

Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die betroffenen Grundeigentümer können während dieser Frist beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erheben. Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung des Planes. Für die im Generellen Gestaltungs- oder Generellen Erschliessungsplan sowie im Quartierplan festgelegten Bau- und Baugestaltungslinien gilt das Verfahren der entsprechenden Pläne.

III BAUVORSCHRIFTEN

1. Voraussetzungen

Art. 13

Baureife

Neubauten und Umbauten mit Zweckänderungen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

1. seine Form und Grösse eine zonengemässe Ueberbauung gestatten und eine im betreffenden Gebiet notwendige Baulandumlegung nicht präjudiziert wird und
2. alle für die betreffende Nutzung erforderlichen vorschriftsgemässen Anlagen für die Zufahrt, die Wasser- und Energieversorgung und die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder die verbindliche Zusicherung des Bauwilligen vorliegt, dass die notwendigen Anlagen nach den Plänen der Gemeinde innert gegebener Frist ausgeführt werden.

2. Gestaltung und Situierung von Bauten

Art. 14

Bauten und Bauteile aller Art, einschliesslich Umgebungs- und Terraingestaltung, Reklameanlagen und Bemalungen, sind so zu gestalten, dass sie sich in das Dorf- und Landschaftsbild gut einordnen.

Orts- und
Landschafts-
bild

Es dürfen nur ortsübliche Materialien verwendet werden.

Art. 15

Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen. Eisenblechdächer, ausgenommen Kupferblech, sind untersagt. Bauten ausserhalb der Bauzonen können mit Eisenblech eingedeckt werden.

Dachgestal-
tung

Es sind nur Satteldächer und angelehnte Pultdächer gestattet. Beide Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen. Für An- und Nebenbauten kann der Gemeindevorstand auch andere Dachformen zulassen.

Dachdurchbrüche und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/5 der Fassadenlänge ausmachen und nicht mehr als 1.0 m über die Dachhaut hinausragen.

Art. 16

Plakate, Hinweistafeln und Reklamen dürfen nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen angebracht werden. Sie sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Im Bereiche der Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich.

Reklamen,
Sonnenkollektoren,
Antennen und Frei-
leitungen

Sonnenkollektoren, Satellitenantennen und dergleichen sind nur zulässig, soweit sie den Bau und die Umgebung nicht beeinträchtigen.

Neue Strom- und Telefonleitungen sind innerhalb der Bauzonen nach Möglichkeit unterirdisch zu verlegen.

Art. 17

Einfriedungen, Mauern, Pflanzen und Böschungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Stacheldrahtzäune sind untersagt. Gegenüber dem Fahrbahnrand ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

Einfriedungen,
Böschungen,
Stützmauern

In den Dorferweiterungszonen sind nur Einfriedungen

entlang öffentlicher Strassen und der äusseren Bauzonengrenzen erlaubt.

Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen oder Anlagen verlangen, die diesen Vorschriften widersprechen. Die Kosten für die Anpassung oder Entfernung bestehender verkehrsgefährdender Anlagen sind dem betroffenen Eigentümer zu vergüten.

Art. 18

Campieren Das zeitlich befristete Campieren und Aufstellen von Wohnwagen ist nur auf den vom Gemeindevorstand bezeichneten Standorten zulässig.

Art. 19

Deponien und Materialentnahmen Deponien und Materialentnahmen dürfen weder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen noch unzumutbare Emissionen verursachen. Für Standorte ausserhalb der Bauzonen ist die Genehmigung der zuständigen kantonalen Behörde einzuholen.

Deponien und Materialentnahmen von mehr als 2000 m³ bzw. einer Fläche von mindestens 1000 m² dürfen nur in den im Zonenplan festgelegten Abbau- und Deponiezonen bewilligt werden.

Art. 20

Wald- und Gewässerabstand Gegenüber Waldrändern ist unter Vorbehalt von Baulinien ein Gebäudeabstand von 15 m einzuhalten.

Der Waldabstand gilt ab der vermessenen Waldgrenze. Wo eine solche fehlt, gilt ein Abstand von 2 m ab den am nächsten stehenden Baumstämmen als Waldgrenze.

Gegenüber Gewässern gilt die im Zonen- oder Generellen Gestaltungsplan festgelegte Baulinie. Fehlt eine solche, gilt ab Böschungsrand ein Abstand von 15 m.

3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Art. 21

Strassenabstand Wo keine Baulinien bestehen, ist gegenüber Gemeindestrassen ein Abstand von mindestens 2.5 m einzuhalten. Der Gemeindevorstand kann in der Dorfzone Ausnahmen gewähren oder ein höheres Mass anordnen, wenn die bestehenden Baufluchten oder die Verkehrssicherheit es gestatten oder erfordern.

Art. 22

Bei sämtlichen Neubauten sowie bei grösseren Umbauten von Wohn- und Geschäftshäusern, Hotels und gewerblichen Betrieben hat der Bauherr auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten und diese dauernd für die Parkierung offenzuhalten. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

Parkierung
und Garagen

Für Wohnbauten ist je neuerstellte Wohnung ein Abstellplatz vorzusehen. Für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeindevorstand die Anzahl der Abstellplätze in Berücksichtigung der Richtlinien der Schweizerischen Strassenfachmänner.

Ist die Errichtung von Abstellplätzen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich, hat der Grundeigentümer eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 2'500.-.

Art. 23

Zu- und Ausfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Vor Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse muss nach Möglichkeit ein Fahrzeug abgestellt werden können, ohne den öffentlichen Strassenraum zu beanspruchen.

Zu- und Aus-
fahrten

Entlang von Erschliessungsstrassen, deren Breite 3 m oder weniger beträgt, dürfen Garageausfahrten nicht mit Abschränkungen versehen werden. Diese Ausfahrten dürfen für das Kreuzen und Wenden von Fahrzeugen benutzt werden.

4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 24

Alle Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie ihrem Zweck in technischer und hygienischer Hinsicht genügen. Sie müssen den zeitgemässen Anforderungen bezüglich Festigkeit, Energieverbrauch, Wärme-, Schall- und Feuerschutz genügen.

Ausführung
und Unterhalt

Gefährdet ein Bauwerk wegen mangelhafter Konstruktion oder Unterhaltes Menschen oder fremdes Eigentum, verunstaltet es das Orts- und Landschaftsbild, so ist es vom Eigentümer instandzustellen.

Art. 25

Emissionen

Jedermann ist gehalten Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste, Staub oder starke Rauchentwicklung zu vermeiden.

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen, die Emissionen verursachen, werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen.

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Bauten und Anlagen unterschieden.

- 1 Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
- 2 Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
- 3 Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie erfüllen die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, sind zu sanieren.

Art. 26

Dach-, Fremd- wasser und Schneerutsch- ungen

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken auf die öffentlichen Strassen, Wege und Plätze abzuleiten.

Ist die Versickerung von Dach- und Fremdwasser (Sicker-, Drainage- und Quellwasser usw.) an Ort und Stelle nicht möglich oder nicht zweckmässig, sind diese in öffentliche Gewässer oder Meteorwasserleitungen abzuführen.

Wo sich die Traufseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind.

5. Oeffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 27

Ueber den normalen Gemeingebrauch hinausgehende Benützung des öffentlichen Grundes, wie z.B. das Aufstellen von Gerüsten oder Deponieren von Material, ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands möglich. Er kann dafür eine Gebühr verlangen.

Beanspruchung des öffentlichen Grundes sowie der öffentlichen Gewässer

Mit der Bewilligung sind die für die Sicherung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Anlagen notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verbinden.

Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung am öffentlichen Grund und Boden oder an öffentlichen Gewässern ist nur mit Konzession der Gemeindeversammlung zulässig.

Art. 28

Die Benützung des öffentlichen Luftraums kann gestattet werden für:

Benützung des öffentlichen Luftraums

1. Fensterläden, Tür- und Torflügel, sofern keine andere Lösung möglich ist.
2. Erker und andere ausladende Gebäudeteile sowie Dachvorsprünge, wenn sie mindestens 3 m über öffentlich begehbaren Flächen und 4.5 m über dem Strassenniveau angebracht werden und nicht mehr als 1 m in den öffentlichen Luftraum ragen.

Art. 29

Die Gemeinde ist befugt, im öffentlichen Interesse auf Privatgrundstücken Verkehrsschilder, Strassentafeln, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Hydranten, Höhen- und Vermessungspunkte und dgl. entschädigungslos zu erstellen oder anzubringen. Die berechtigten Wünsche der Grundeigentümer sind zu berücksichtigen.

Beanspruchung des Privatbodens

IV ZONENVORSCHRIFTEN

1. Zonen der Grundnutzung

Art. 30

Dorfzone

Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung, die sinnvolle Erneuerung und Ergänzung der bestehenden Dorfkerne. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten sowie Gastgewerbebetrieben vorgesehen. Mässig störendes Kleingewerbe sowie landwirtschaftliche Bauten sind zulässig.

Alle An-, Um- und Neubauten haben sich in Höhe, Stellung, Proportion, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.

Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen 3 Jahren im bisherigen Umfang ohne Rücksicht auf die Vorschriften der Regelbauweise (Art. 42) wieder aufgebaut werden. Dabei sind Zweckänderungen im Rahmen der Zonenzweckbestimmungen zulässig. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien. Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch in einem vom Gemeindevorstand zu genehmigenden Plan festzuhalten.

Der Gemeindevorstand kann ergänzende Gestaltungsvorschriften erlassen.

Art. 31

Dorferweiterungszone

Die Dorferweiterungszone ist für Wohn- und Ferienhausbauten, mässig störendes Kleingewerbe und Gastgewerbebetriebe bestimmt.

Alle An-, Um- und Neubauten haben in Gestaltung (Material, Proportionen, Farbe usw.) auf die überlieferte Bauweise des Dorfes Rücksicht zu nehmen.

Art. 32

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Diese Zone ist bestimmt für bestehende und künftige Bauten und Anlagen, die der Öffentlichkeit dienen.

Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Vorschriften hinsichtlich Gebäude- und Firsthöhe sowie Gebäudelänge angemessen zu berücksichtigen.

Für die Uebernahme privater Grundstücke durch die Gemeinde gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Art. 33

Die Landwirtschaftszone umfasst das für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau geeignete sowie das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich zu nutzende und für diesen Zweck zu erhaltende Land.

Landwirtschaftszone

Neu- und Umbauten dürfen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

Die Erneuerung, teilweise Aenderung und der Wiederaufbau nicht standortgebundener Bauten sind im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften gestattet.

Der Gemeinde dürfen durch die Zulassung von Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen.

Art. 34

Die Forstwirtschaftszone umfasst den Wald im Sinne der Forstgesetzgebung und die zur Aufforstung vorgesehenen Gebiete.

Forstwirtschaftszone

In der Forstwirtschaftszone dürfen nur Bauten bewilligt werden, die der Forstwirtschaft dienen.

Art. 35

Das übrige Gemeindegebiet umfasst die öffentlichen Gewässer, das nicht kulturfähige Land sowie Flächen, die noch keiner Nutzungszone zugewiesen sind.

Uebrig
Gemeindegebiet

Es dürfen nur standortgebundene Bauten im Sinne des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzes erstellt werden. Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. In übrigen findet Art. 33 Abs. 3 und 4 ebenfalls Anwendung.

2. Zonen der überlagerten Nutzung

Art. 36

Die Quellschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Quellfassungen und ihre Umgebung.

Quellschutzzone

Bei Bedarf erlässt die Gemeindeversammlung innerhalb der Quellschutzzone gemäss den Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung einen besonderen Schutzplan mit den zugehörigen Bestimmungen.

Bis zum Erlass dieser Pläne und Bestimmungen dürfen in den Quellschutzonen keine Bauten und Anlagen bewilligt werden, die den Zonenzweck gefährden können.

Art. 37

Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, in welchen mit Naturgewalten wie Lawinen, Hochwasser, Rufen, Steinschlägen und Rutschungen zu rechnen ist, die Leben oder Sachwerte gefährden können.

In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die für den Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind. 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.

In der Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

Art. 38

Naturschutzzone

Die Naturschutzzone schützt Biotope wie Uferbereiche, Kleinseen, Tümpel, Riedgebiete und Moore sowie weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten auszeichnen, vor der Zerstörung.

In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.

Der Gemeindevorstand trifft notwendige Massnahmen zur Pflege und allenfalls Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Er kann, sofern dies zum Schutz einzelner Biotope erforderlich ist, Zutrittsverbote erlassen. Die bisherige land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

Art. 39

Die Landschaftsschutzzone schützt öffentliche Gewässer und ihre Ufer, besonders schöne und naturkundlich bedeutsame Landschaften, Waldränder und Aussichtslagen vor Verbauung.

Landschafts-
schutzzone

Die Erstellung von Hochbauten sowie wesentliche Terrainveränderungen sind untersagt. Bestehende Bauten dürfen erneuert und im Rahmen der Bestimmungen der Grundnutzung angemessen erweitert werden.

Art. 40

Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Wild, schutzwürdigen Tieren und Pflanzen.

Ruhezone

In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Im Bereich von Wildeinstandsgebieten ist das Variantenskifahren verboten. Der Gemeindevorstand trifft die notwendigen Massnahmen (z.B. Kennzeichnung).

Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

Art. 41

Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersports erforderliche Gelände wie Abfahrts-pisten und Langlaufloipen, Schlittelwege u.ä.

Wintersport-
zone

- a) Jedermann steht zur Ausübung des Skisports der freie Zutritt offen.
- b) Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Wintersports nicht beeinträchtigen.
- c) Einfriedungen von Grundstücken im Bereich von Skipisten können untersagt werden. Sie sind mindestens während der Zeit vom 1. Dezember bis zum 15. April zu entfernen.
- d) Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports entstehen, werden von der Gemeinde vergütet.
- e) Kosten, die der Gemeinde aus der Anwendung dieser Bestimmungen erwachsen, können direkt oder im Perimeterverfahren ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Betrieben auferlegt werden.

- f) Die Gemeindeversammlung erlässt bei Bedarf ein Reglement, in dem die Kostenfeststellung und Entschädigungen festgelegt werden.

3. Zonenschema, Massvorschriften und Messweise

Art. 42

Zonenschema

Zonen	Dorfzone	Dorferweiterungszone 1)
Ausnutzungsziffer	---	0.35
Gebäudehöhe	8.0 m 2)	7.0 m
Firsthöhe	11.0 m 2)	9.5 m
Gebäudelänge	18.0 m 3)	12.0 m 3)
Kl. Grenzabstand	2.5 m	3.0 m
Gr. Grenzabstand	4.0 m	5.0 m
Dachneigung (Grad a.T.)	22 - 30°	22 - 30°
Emissionsgrad 4)	1 - 2	1 - 2

- 1) Quartierplanpflicht
- 2) Ein Anspruch auf diese Masse besteht nicht. Vorbehalten bleibt Art. 30 BauG
- 3) Beim Zusammenbau von zwei und mehr selbstständigen Bauten oder bei deutlich gegliederten Bauten gilt eine max. Gebäudelänge von 30 m in der Dorfzone und von 18 m in der Dorferweiterungszone. Für Hotels kann die max. Gebäudelänge zusätzlich um jeweils höchstens 6 m erhöht werden
- 4) Emissionsgrade: 1 = nicht störend, 2 = mässig störend (Art. 25 BauG)

Art. 43

Die Ausnützungsziffer regelt das Verhältnis aller anrechenbaren Geschossflächen im Aussenmass zur anrechenbaren Landfläche.

Ausnützungsziffer

Sie wird wie folgt berechnet:

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass.

Im Untergeschoss werden nur die Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Räume mit Nebenräumen und Zugängen einbezogen. Im Dachgeschoss werden für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaute oder ausbaubare Räume angerechnet, soweit die lichte Höhe mindestens 1.6 m beträgt.

Nicht angerechnet werden:

- a) Das Mehrmass von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm;
- b) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume wie Garagen und Kellerräume usw. sowie Schutz-, Heiz- und Tankräume, Waschküchen und Maschinenräume von Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- c) Ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen sowie nicht künstlich beheizte Wintergärten;
- d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen.

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenutzten Grundstücke der Bauzone, abzüglich der im Generellen Erschliessungsplan sowie in Quartierplänen festgelegten öffentlichen Strassen und ev. weiteren öffentlichen Bedürfnissen vorbehaltenen Flächen.

Art. 44

Der Gemeindevorstand kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Wege getrennten Grundstücken innerhalb der Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder im Rahmen von Quartierplanungen. Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Par-

Nutzungsübertragung und -verlegung, Parzellierung

zellen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird. Der Gemeindevorstand kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

Art. 45

Gebäude- und Firsthöhe

Als Gebäudehöhe gilt das Mittel der Höhe aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Kante der Sparren.

Die Firsthöhe wird auf der Talseite ab gewachsenem oder mässig aufgeschüttetem Boden bis Oberkant Firstpfette gemessen. Bei Abgrabungen von mehr als $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge wird ab neuem Geländeverlauf gemessen.

Art. 46

Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten Rechteckes, welches das Gebäude umfasst.

An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 48 Abs. 3 sind nicht anzurechnen.

Art. 47

Grenz- und Gebäudeabstand

Bei sämtlichen Bauten ist der vorgeschriebene Grenzabstand als die kürzeste, waagrechte Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Der grosse Grenzabstand ist von der Süd- oder der Talfassade, die kleinen Grenzabstände von den übrigen Fassaden einzuhalten.

Der Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei verschiedenen Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

Art. 48

Näher- und Grenzbaurecht

Mit Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ungleich auf die Grundstücke verteilt werden.

Auf schriftliches Begehren der beteiligten Grundeigentümer kann der Gemeindevorstand eine Reduktion des Gebäudeabstands bewilligen, sofern dadurch weder öffentliche, feuerpolizeiliche noch wesentliche private Interessen verletzt werden.

Eingeschossige An- und Nebenbauten bis 3.0 m Ge-

bäudehöhe und mit weniger als 30 m² Grundfläche, welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, können bis an die Grenze gestellt werden, sofern keine feuer- und sicherheitspolizeilichen Vorschriften oder andere wichtige Gründe entgegenstehen. Der Bauherr hat dem Gesuch das schriftliche Einverständnis des Nachbarn beizulegen.

Bei Aussenisolationen von bestehenden Bauten darf der Grenz- und Gebäudeabstand um das entsprechende Mass unterschritten werden. Auskragende Gebäudeteile, wie offene Balkone, Erker, Vortreppen, Vordächer usw., dürfen bis zu 1.5 m in den Grenzabstandsbereich hineinragen.

Der Gemeindevorstand kann den Zusammenbau selbständiger Gebäude über die Grenze unter Einhaltung der Zonenvorschriften gestatten, sofern die Bauten gleichzeitig erstellt werden oder wenn bei einseitigem Grenzbau der Nachbar sich verpflichtet, bei einer späteren Ueberbauung seines Grundstücks an die Brandmauer anzubauen.

Die zwischen den Nachbarn getroffenen schriftlichen Vereinbarungen sind mit dem Baugesuch einzureichen und in das Grundbuch einzutragen. Der Nachweis der Eintragung ist spätestens vor Baubeginn einzureichen.

V ERSCHLIESSUNG

Art. 49

Die Gemeinde sorgt nach Massgabe der genehmigten Kredite für den etappenweisen Ausbau der im Allgemeinen Erschliessungsplan vorgesehenen öffentlichen Erschliessungsanlagen.

Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen, Gebühren

Die Grundeigentümer haben an die Kosten der von der Gemeinde erstellten oder von ihr übernommenen Strassen, Plätze und Wege finanzielle Beiträge zu leisten, soweit ihnen daraus Sondervorteile erwachsen. Die Finanzierung der öffentlichen Werkleitungen erfolgt durch Anschlussgebühren für den direkten oder indirekten Anschluss.

Wird der Bau von Erschliessungsanlagen verlangt, bevor die Gemeinde einen entsprechenden Kredit bewilligt hat, so hat der Gesuchsteller die erforderlichen Mittel vor der Erteilung der Baubewilligung vorzuschüssen. Später anschliessende Grundeigentümer haben sich an der Vorfinanzierung zu beteiligen. Können sich die Grundeigentümer über die Kostenteilung nicht einigen, legt der Gemeindevorstand die Kostenanteile im Sinne von Art. 64 fest. Vorbehalten bleibt die Verteilung der Kosten im Quartierplanverfahren.

Für die Benützung der öffentlichen Werkleitungen erhebt die Gemeinde periodische Benützergebühren.

Private Erschliessungsanlagen sind nach den Vorschriften der Gemeinde durch die Privaten zu erstellen.

Art. 50

Unterhalt der Erschliessungsanlagen Der Unterhalt der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.

Der Unterhalt der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Privaten. Auf Antrag kann die Gemeinde den Unterhalt einschliesslich der Schneeräumung der privaten Erschliessungsanlagen durchführen lassen.

Art. 51

Beitrags- und Gebührenordnung Die Gemeindeversammlung erlässt eine Beitrags- und Gebührenordnung für den Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen, insbesondere ein Wasser- und Kanalisationsreglement.

Der Gemeindevorstand kann die Bewilligung für ein Bauvorhaben von der finanziellen Sicherstellung der der Gemeinde zu leistenden Beiträge und Anschlussgebühren abhängig machen.

VI QUARTIERPLANUNG

1. Allgemeines

Art. 52

Die Quartierplanung regelt die Gestaltung und Erschliessung eines bestimmten Gebiets im Rahmen der Grundordnung.

Zweck und
Inhalt

Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Er ist nach Bedarf durch Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung, durch den Grenzbereinigungsplan und durch weitere Pläne, Modelle und Berichte zu ergänzen.

Art. 53

Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.

Quartierplan-
bestimmungen

Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern.

Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen.

Art. 54

Durch den Quartiergestaltungsplan wird die Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung eines bestimmten Gebiets geregelt.

Quartier-
gestaltungs-
plan

Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Er kann Angaben über Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiflächen, deren Nutzung sowie allfällige Ueberbauungsetappen enthalten.

Abweichend von den Zonenvorschriften können bei besonderen ortsbaulichen Leistungen im Quartiergestaltungsplan die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudelänge, der Zusammenbau mehrerer Baukörper sowie die Dachform und -neigung nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine erhebliche Terrainveränderung auf, so kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhe ab neuem Terrain festgelegt werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebietes gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 55

Quartierer-
schliessungs-
plan

Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebiets mit den Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest.

Er kann Gemeinschaftsanlagen vorsehen und Etappen für die Erstellung der Erschliessung festlegen. Als Gemeinschaftsanlagen gelten insbesondere auch gemeinschaftliche Anlagen der Energieversorgung, der Abfallbeseitigung und für die Parkierung. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an Gemeinschaftsanlagen verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.

2. Baulandumlegung

Art. 56

Baulandum-
legung

Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplans.

Die Baulandumlegung kann vom Gemeindevorstand von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebiets gehört.

Zum Schutz der Baulandumlegung kann der Gemeindevorstand einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbanns dürfen ohne Zustimmung des Gemeindevorstandes keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

Art. 57

Alter
Bestand

Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte, ausgenommen Pfandrechte, sowie die Vormerkungen und die Anmerkungen ersichtlich.

Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Aenderungen oder Ergänzungen zu beantragen.

Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Art. 58

Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebiets ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches benötigt wird für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.

Abzüge für
den Gemein-
bedarf

Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Art. 59

Jeder Grundeigentümer erhält durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das er in die Umlegung eingeworfen hat. Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.

Neuzuteilung,
Wertausgleich

Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen.

Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen Grundeigentümern ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen. Bei Baulandumlegungen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau kann die Neuzuteilung mit der Verpflichtung verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den Eigentümer zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Ueberbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

Art. 60

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.

Bereinigung
von Rechten,
Vormerkungen
und Anmerkungen

Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten 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.

Art. 61

Grenzbereini-
gung

Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann der Gemeindevorstand auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Grundeigentümern hieraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.

In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

3. Quartierplanverfahren

Art. 62

Einleitung

Die Einleitung des Quartierplanverfahrens erfolgt durch Beschluss der Gemeindeversammlung.

Diesen Beschluss kann die Gemeindeversammlung selbstständig oder auf Antrag einer Mehrheit interessierter Grundeigentümer, die über mehr als die Hälfte eines sinnvoll abgegrenzten Quartierplangebiets verfügt, fassen.

Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens hat Unterlagen über den Zweck der Quartierplanung, die Abgrenzung des Gebietes und Angaben über die allfällige Landumlegung und Nutzungsumlegung zu enthalten. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung zu orientieren und anzuhören.

Der Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekanntzugeben. Den betroffenen Grundeigentümern ist er unter Angabe der Rekursmöglichkeiten schriftlich mitzuteilen.

Einsprachen gegen die Durchführung einer Quartierplanung überhaupt, die Abgrenzung des Plangebiets und über die Durchführung einer Baulandumlegung oder Grenzbereinigung sind bei der Einleitung des Quartierplanverfahrens an den Gemeindevorstand zu erheben und können im nachfolgenden Verfahren nicht mehr erhoben werden.

Art. 63

Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses und Anhören der betroffenen Grundeigentümer lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu bieten, bei der Ausgestaltung des Quartierplans mitzuwirken.

Erstellen des Quartierplans

Der Gemeindevorstand kann die Erstellung des Plans auch Fachleuten überlassen, welche von den Quartierplanbeteiligten beauftragt worden sind.

Er kann dabei Weisungen über die formelle Gestaltung der Bestandteile des Quartierplans erteilen und zudem Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten durch eigene Fachleute beurteilen lassen.

Art. 64

Die Kosten des Verfahrens sind in der Regel nach Massgabe der in das Verfahren einbezogenen Grundstücksfläche auf die Grundeigentümer zu verteilen. Verfahrenskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind unter diesen aufzuteilen.

Kosten des Verfahrens

Die Kostenbeiträge werden mit Abschluss des Verfahrens fällig. Die Quartierplanbeteiligten können bereits während des Verfahrens zu Kostenbeiträgen verpflichtet werden.

Art. 65

Der Quartierplan ist in der Gemeinde während 20 Tagen öffentlich aufzulegen und in ortsübliche Weise bekanntzugeben.

Oeffentliche Auflage, Einsprachen

Die Auflage hat in der Regel folgende Dokumente und Planunterlagen zu enthalten:

1. Quartierplanbestimmungen
2. Quartiergestaltungsplan
3. Quartiererschliessungsplan
4. Die Auflageakten der Baulandumlegung
5. Kostenverteiler der Verfahrens-, Projektierungs- und Baukosten mit allfälliger Regelung der Vorfinanzierung

Unmittelbar betroffene Grundeigentümer sind vor der öffentlichen Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

Einsprachen sind während der öffentlichen Auflage schriftlich an den Gemeindevorstand zu richten.

Die Auflage ist zu wiederholen, wenn auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert wird. Betref-

fen die Aenderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Art. 66

Genehmigung, Anmerkung und Eintragung im Grundbuch, Inkrafttreten

Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Gemeindeversammlung über die eingegangenen Einsprachen und die Genehmigung des Quartierplans.

Der Gemeindevorstand lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig sind Rechtsveränderungen aus der Baulandumlegung und Grenzbereinigungen im Grundbuch eintragen zu lassen.

Der Gemeindevorstand teilt allen betroffenen Grundeigentümern das Inkrafttreten der Quartierplanung ohne Verzug mit und gibt das Inkrafttreten in ortsüblicher Weise bekannt.

Art. 67

Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen

Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Gemeindeversammlung Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor der Einleitung des Verfahrens anzuhören.

Für die Aenderung der Quartierpläne gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

VII BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 68

Bewilligungspflicht

Für alle Neubauten, baulichen Veränderungen und Abbrüche ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ein Baugesuch einzureichen.

Die Bewilligungspflicht gilt insbesondere für:

- a) Neubauten;
- b) Um-, An- und Aufbauten sowie Aussenrenovationen;
- c) Aenderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten;
- d) Abbruch von Bauten und Bauteilen;
- e) Verkehrsanlagen inkl. Parkplätze, Werkleitungen und Kläranlagen;
- f) Alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei und den Gewässerschutz aufgeführten Bewilligungsfälle;
- g) Einfriedungen entlang öffentlichem Eigentum,

- Stützmauern und wesentliche Terrainveränderungen;
- h) Anbringen von festen oder beweglichen Firmentafeln, Schaukästen, Lichtreklamen, Sonnenkollektoren, Empfangsanlagen und dergleichen;
 - i) Fahrnisbauten, die mehr als 30 Tage am gleichen Ort stationiert werden (z.B. Wohnwagen);
 - j) Aussenantennen, Freileitungen (ausgenommen Telefon);
 - k) Campingplätze, Zeltlagerplätze;
 - l) Deponien und Materialentnahmen.

Projektänderungen sind vor der Ausführung anzuzeigen. Der Gemeindevorstand entscheidet, ob eine neue Publikation zu erfolgen hat.

Art. 69

Dem Baugesuch sind die zum Verständnis des Baugesuches notwendigen Planunterlagen in doppelter Ausfertigung beizulegen, nämlich:

Unterlagen
zum Baugesuch

- a) Situationsplan 1:500/1:2000 des Bauplatzes und seiner Umgebung mit Einzeichnung der Zufahrt und aller Anschlussleitungen sowie der Grenzabstände;
- b) Grundrisse 1 : 100 sämtlicher Stockwerke mit Einschluss des Kellers und des Dachstockes mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Fenster- und Türmasse sowie Zweckbestimmung der Räume;
- c) Pläne sämtlicher Fassaden 1:100, inkl. bestehendem und projektiertem Terrainverlauf;
- d) Querschnitt durch das Gebäude mit Angabe der Stockwerkshöhen, des Strassenniveaus, bestehender und projektiertes Terrainhöhen, der Anschlüsse der Werkleitungen sowie mit Bezeichnung des versicherten Höhenfixpunktes;
- e) Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angaben über Material und Farbe sowie Kostenschätzung;
- f) Berechnung der Baukubatur (nach SIA) und der Ausnützungsziffer;
- g) Unterlagen für die Anlagen, die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellt sind;
- h) Energienachweis auf amtlichem Formular;
- i) Alle Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
- k) Für Bauvorhaben in der Gefahrenzone: Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung;
- l) Bei Bauvorhaben mit Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- m) Allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge.

Der Gemeindevorstand kann auf einzelne Unterlagen verzichten oder weitere anfordern, soweit dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist.

Nicht der Bewilligungspflicht unterliegen Bauvorhaben, die keine äusserlich wahrnehmbaren Veränderungen und keine Aenderung der Zweckbestimmung des Gebäudes mit sich ziehen, Baubaracken und Baureklamen während der Bauzeit, Terrainveränderungen von weniger als 1 m Höhe und 40 m² Grundfläche sowie Viehweidezäune.

Art. 70

Baugespann

Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ist für Bauten und Anlagen, die nach Aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das die Gestalt und Höhe des Vorhabens klar erkennen lässt. Die Grundstücksgrenzen sind soweit erforderlich zu markieren. Am Baugespann ist das Niveau des Erdgeschosses anzugeben. Das Baugespann ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs stehen zu lassen und nachher innert angemessener Frist zu entfernen.

Mit dem Baugespann ist ein Höhenfixpunkt zu versichern, der bis zur Bauvollendung für Baukontrollen verwendet werden kann.

Art. 71

Planaufgabe

Die Baugesuche werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Diese Auflage wird unter Angabe des Bauherrn, der Bauparzelle und des Bauvorhabens im Publikationsorgan der Gemeinde publiziert.

Innert 20 Tagen seit der Publikation können beim Gemeindevorstand Einsprachen öffentlich-rechtlicher Natur erhoben werden.

Art. 72

Vereinfachtes Verfahren

Für geringfügige Umbauten, die nach Aussen nicht in Erscheinung treten, sowie für bauliche Anlagen gemäss Art. 68 lit. d - k kann der Gemeindevorstand auf die Profilierung und/oder Publikation verzichten, wenn durch das Bauvorhaben keine schützenswerten Nachbarinteressen verletzt werden oder der betroffene Nachbar zum voraus seine Zustimmung schriftlich erteilt hat.

Art. 73

Baubescheid

Nach Ablauf der Einsprachefrist erlässt der Gemeindevorstand für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen den Baubescheid, in welchem auch über allfällige Einsprachen entschieden wird.

Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, bei denen der Gemeindevorstand die Voraussetzungen für die Bewilligung als erfüllt betrachtet, sind dem kantonalen Departement des Innern und der Volkswirtschaft zu unterbreiten.

Die Baubewilligung wird erst nach Vorliegen aller Bewilligungen gemäss übergeordnetem Recht erteilt.

Wird das Baugesuch oder eine Einsprache abgewiesen, so ist der Entscheid zu begründen. Einspracheentscheide sind gleichzeitig mit dem Baubescheid dem Gesuchsteller und den Einsprechern zu eröffnen.

Art. 74

Bei grösseren oder besonderen Bauvorhaben kann der Gemeindevorstand vor Einreichung des Baugesuchs um seine grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.

Vorentscheid

Der Vorentscheid gibt weder dem Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er den Gemeindevorstand bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuchs und allfälliger Einsprachen.

Art. 75

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung vorliegt.

Baubeginn

Eine Baubewilligung erlischt, wenn der Gesuchsteller nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit den Bauarbeiten beginnt und ohne erhebliche Unterbrechungen weiterführt. Der Gemeindevorstand kann die Frist auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

Art. 76

Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch den Gemeindevorstand kontrolliert.

Baukontrolle
und Bauabnahme

Es sind folgende Baustadien zu melden:

- a) Erstellung des Schnurgerüstes;
- b) Vollendung des Rohbaus;
- c) Anschluss Kanalisation und Wasser (jeweils vor dem Eindecken des Grabens);
- d) Vollendung des Baus.

Die Kontrollen sind innert 3 Arbeitstagen nach Empfang der Meldung durchzuführen.

Vor der Bauabnahme darf der Bau in der Regel nicht bezogen werden.

Art. 77

Bauausführung, Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen. Aenderungen gegenüber den ursprünglich genehmigten Plänen müssen vom Gemeindevorstand vor der Ausführung genehmigt werden.

Wenn die Projektänderung nach aussen in Erscheinung tritt, wie insbesondere bei einer Vergrösserung der Gebäudemasse, einer Veränderung der Situation, oder wenn eine Zweckänderung vorgesehen wird, ist ein neues Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Art. 78

Gebühren Für das Baubewilligungsverfahren, die Baukontrollen und die Bauabnahme erhebt die Gemeinde eine ihren Aufwand deckende Gebühr. In der Regel wird pro Kubikmeter umbauten Raumes Fr. 0.20 - 1.20 , wenigstens jedoch Fr. 20.- , verlangt.

Erfordert die Behandlung eines Baugesuchs den Beizug eines Beraters (Jurist, Baufachleute usw.), können die Kosten dem Bauherrn auferlegt werden.

VIII SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 79

Verantwortlichkeit Bauherr, Architekt, Bauleitung und Unternehmer sind für die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften und für die sachgemässe Ausführung des Baus verantwortlich.

Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausführung der Kontrollen übernimmt der Gemeindevorstand keine Garantie für Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung und Sicherheit der erstellten Bauten und Anlagen.

Art. 80

Widerhandlungen/Busse Widerhandlungen gegen die Vorschriften des Baugesetzes oder darauf beruhender Erlasse und Verfügungen

werden vom Gemeindevorstand mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- geahndet. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist der Gemeindevorstand nicht an das Höchstmass der Busse gebunden. Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so ist die Strafe gegenüber denjenigen Personen auszusprechen, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln müssen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

Art. 81

Wird ein Bau entgegen den Vorschriften des Baugesetzes oder der Baubewilligung erstellt, so kann der Gemeindevorstand die erforderlichen Aenderungen oder den Abbruch anordnen. Wenn der Bauherr dieser Anforderung nicht nachkommt, erfolgt die Vollstreckung durch Beauftragte des Gemeindevorstands auf Kosten des Bauherrn.

Wiederherstellung

Art. 82

Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Aenderung des Baugesetzes, des Zonenplans, des Generellen Gestaltungs- und Generellen Erschliessungsplans können nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes innert 20 Tagen seit öffentlicher Bekanntgabe bei der Regierung durch Beschwerde angefochten werden.

Rechtsmittel

Beschlüsse und Verfügungen des Gemeindevorstands auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse sowie Beschlüsse der Gemeinde über den Erlass oder die Aenderung von Bau- und Baugestaltungslinien und von Quartierplänen können nach den Bestimmungen des Verwaltungsgerichtsgesetzes innert 20 Tagen durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Art. 83

Dieses Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Inkrafttreten

Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde aufgehoben, insbesondere das Baugesetz vom 11. Mai 1974 (Genehmigung Gemeindeversammlung) bzw. 19.8.1974 (Genehmigung Regierung).

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung
vom 28. März 1992

Der Gemeindepräsident:


Ch. C. Dolf


Der Aktuar:


D. Dolf

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt
gemäss Beschluss vom. *16.2.1993.* RB Nr. *368*

Namens der Regierung:

Der Präsident:


Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:

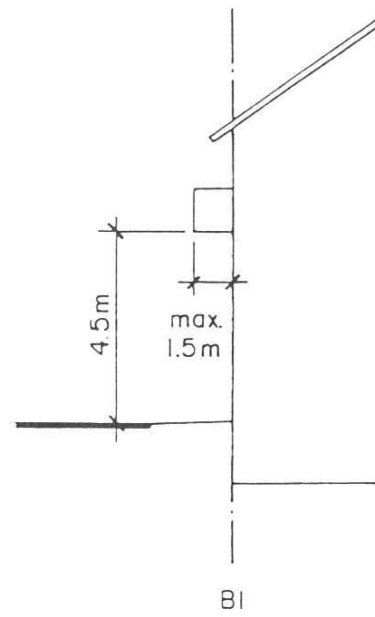
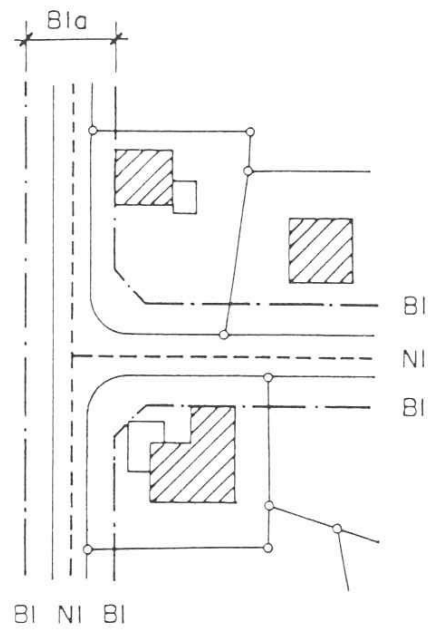

Dr. Riesen



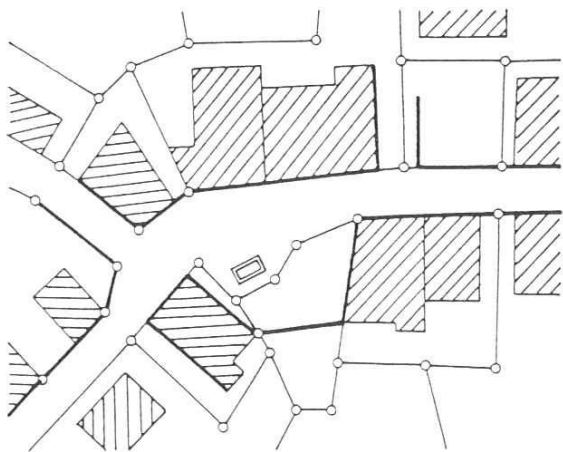
Anhang

Art. II Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien

Schutz von Strassen, Wegen und Plätzen

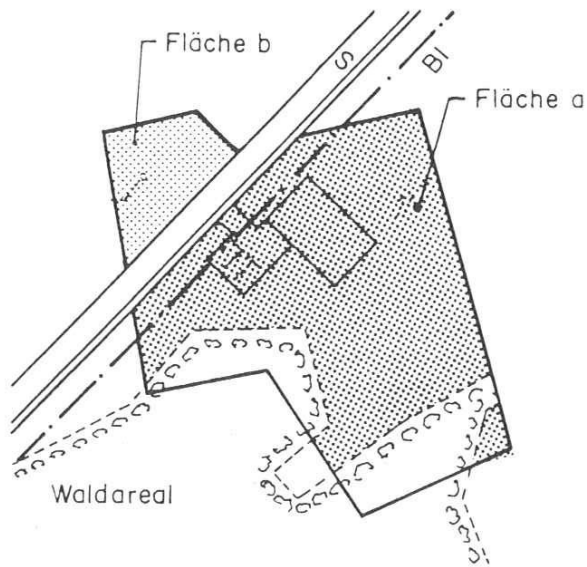


Baugestaltungslinien

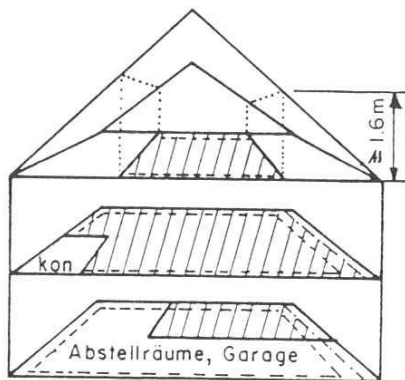


- · — BI Baulinie
- - - NI Niveaulinie
- Bla Baulinienabstand
- Baugestaltungslinie

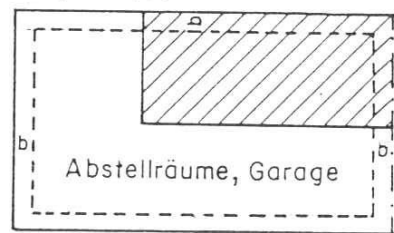
Art. 43 Ausnutzungsziffer



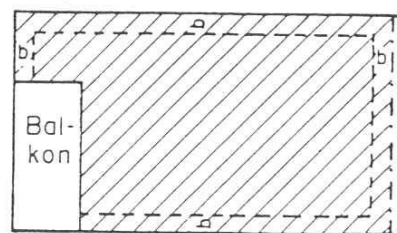
- S = Fahrbahn- und Trottoirflächen im Eigentum der Gemeinde
- anrechenbare Grundstücksfläche
- anrechenbare Grundstücksfläche infolge Nutzungsübertragung
- a+b = anrechenbare Grundstücksfläche
- Bl = Baulinie



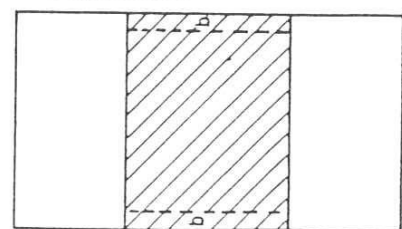
Erdgeschoss



Vollgeschoss



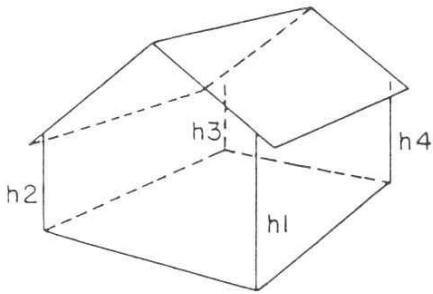
Dachgeschoss



- anrechenbare Brutto-Geschossfläche
- b = Mauer-, Wandquerschnitt

wenn b > 30cm: Innenseite + 30cm

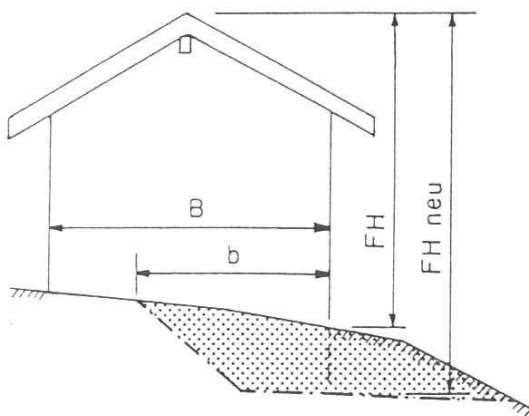
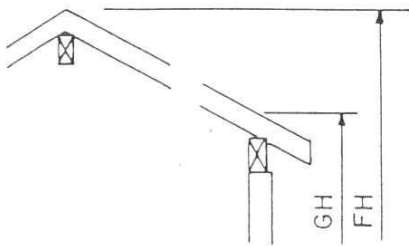
Art. 45 Gebäude- und Firsthöhe



GH = Gebäudehöhe

FH = Firsthöhe

$$GH = \frac{h1 + h2 + h3 + h4}{4}$$



gewachsenes Terrain

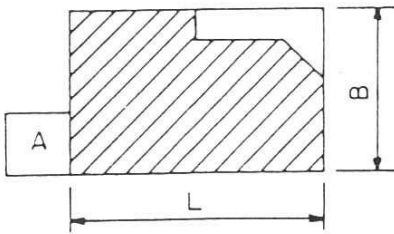
neues Terrain

Abgrabungen

B = Breite der Fassade

$b > \frac{B}{3} \Rightarrow FH \text{ neu}$

Art. 46 Gebäudelänge



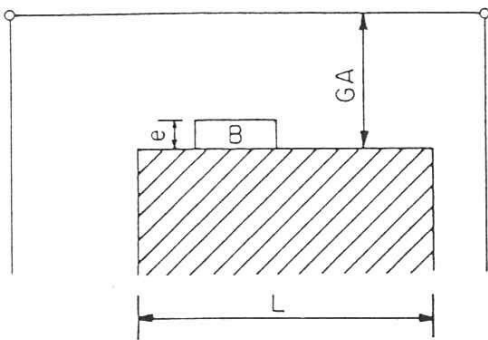
L = maßgebende Gebäudelänge

B = Gebäudebreite

LxB = kleinstes umschreibendes Rechteck

A = Anbaute siehe Art. 48 Abs. 3

Art. 47 Grenz- und Gebäudeabstand Art. 48 Näher- und Grenzbaurecht



B = Balkon, Erker, Vortreppen, Vordächer

GA = Grenzabstand

L = Fassadenlänge

$e \leq 1.5\text{ m}$

