



Kanton Graubünden

Gemeinde Lohn

Baugesetz

Hinweis: Dieses digitale Dokument enthält in zeitlicher Reihenfolge alle einzelnen rechtskräftigen Erlasse zum Baugesetz (vereinfachte Digitalisierungsform i.R. der erstmaligen Digitalisierung 2018/2019).

Erlasse:

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
17. Juni 1977	RB Nr. 2485 vom 21. November 1977	Gesamtrevision
30. Januar 1995	RB Nr. 1287 vom 23. Mai 1995	Art. 8a, 18, 31
8. Juni 2012	RB Nr. 1059 vom 6. November 2012	Art. 10a, 13, 25a
30. August 2013	RB Nr. 145 vom 25. Februar 2014	Art. 18, 20a
12. Juni 2015	RB Nr. 774 vom 1. September 2015	Art. 18

KANTON GRAUBUENDEN

BAUGESETZ

DER GEMEINDE LOHN

Stauffer Studach
Planungsbüro
Chur

BAUGESETZ DER GEMEINDE LOHN

Inhaltsverzeichnis

I. ALLGEMEINES

- Art. 1 Geltungsbereich
- 2 Zweck
- 3 Vollzug, Baubehörde
- 4 Ausnahmen
- 5 Ausnahmen für Wiederaufbau
- 6 Natur- und Heimatschutz
- 7 Campieren
- 8 Oeffetnlicher Grund und Luftraum
- 9 Benützung von Privateigentum
- 10 Bausperre

II. PLANUNG

- Art. 11 Pläne
- 12 Richtpläne
- 13 Zonenplan
- 14 Genereller Erschliessungsplan
- 15 Genereller Gestaltungsplan
- 16 Finanzierungsplan
- 17 Verfahren

III. ZONENVORSCHRIFTEN

- Art. 18 Zonenschema
- 19 Dorfzone
- 20 Wohnzone
- 21 Zone öffentlicher Bauten und Anlagen
- 22 Landwirtschaftszone
- 23 Forstwirtschaftszone
- 24 Uebriges Gemeindegebiet
- 25 Landschaftsschutzzone
- 26 Skiabfahrtszone
- 27 Gefahrenzone
- 28 Quellwasserschutzzone

IV. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

- Art. 29 Konstruktion
- 30 Unterhalt
- 31 Immissionen
- 32 Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern
- 33 Ausnützungsziffer
- 34 Grenzabstand
- 35 Mehrlängenzuschlag
- 36 Grenzbaurecht
- 37 Abstand von Strassen, Wäldern und Gewässern
- 38 Gebäudelänge
- 39 Geschosszahl
- 40 Gebäudehöhe
- 41 Dachgestaltung
- 42 Parkierung, Garagen

V. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

- Art. 43 Baureife
- 44 Etappen
- 45 Uebernahme und Unterhalt privater Erschliessungsanlagen

VI. BAU-, NIVEAU- UND GESTALTUNGSLINIEN

- Art. 46 Bau- und Niveaulinien
- 47 Bestehende Gebäude
- 48 Gestaltungslinien
- 49 Verfahren

VII. QUARTIERPLANUNG

- Art. 50 Begriff und Zweck
 - a) Quartiererschliessung
 - 51 Begriff
 - 52 Erschliessungskosten
 - b) Quartiergestaltung
 - 53 Begriff
 - 54 Private Quartiergestaltungspläne
 - 55 Amtliche Quartiergestaltungspläne
 - c) Baulandumlegung
 - 56 Voraussetzungen
 - 57 Neuzuteilung
 - 58 Real- oder Barersatz
 - 59 Entschädigung für Landerwerb
 - 60 Umlegungsband
 - 61 Grundbuch und Pfandrecht
 - d) Verfahren
 - 62 Einleitung des Verfahrens
 - 63 Privates Quartierplanverfahren

- 64 Amtliches Quartierplanverfahren
- 65 Auflage
- 66 Entscheid
- 67 Wirkung
- 68 Planungskosten

VIII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

- Art. 69 Bewilligungspflicht
- 70 Unterlagen zum Baugesuch
- 71 Baugespann
- 72 Publikation, Einsprachen
- 73 Baubescheid
- 74 Baufrist
- 75 Baukontrolle und Bauabnahme
- 76 Abweichung von bewilligten Plänen
- 77 Vorentscheid
- 78 Gebühren

IX. VERANTWORTLICHKEIT UND STRAFBESTIMMUNGEN

- Art. 79 Verantwortlichkeit
- 80 Strafbestimmungen
- 81 Abbruch
- 82 Inkrafttreten

I. ALLGEMEINES

Art. 1

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet und ist auf sämtliche Neu- und Umbauten aller Art, Wohnwagen und andere bewegliche Objekte, die als Ersatz für die festen Bauten dienen, Tiefbauten, Terrainveränderungen und Anlagen zur Gewinnung von Rohstoffen anwendbar.

Geltungsbereich

Art. 2

Die Bauvorschriften dienen dazu,

Zweck

- den Boden zweckmässig zu nutzen,
- eine geordnete und sinnvolle bauliche Entwicklung zu gewährleisten,
- Die Land- und Forstwirtschaft und das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu erhalten,
- Das Wohl und die Sicherheit aller Einwohner zu gewährleisten

Art. 3

Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Ihm obliegt der Vollzug dieses Gesetzes. Die Baubehörde vertritt die Gemeinde in allen sich aus der Anwendung des Gesetzes ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten.

Vollzug,
Baubehörde

Die Entscheide der Baubehörde können binnen 20 Tagen seit der Mitteilung an das Kantonale Verwaltungsgerecht weitergezogen werden. Sie sind mit einer entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Die Baubehörde wird ermächtigt, die Vorprüfung der Baugesuche sowie die Kontrolle der Bauvorhaben an ein regionales Bauamt zu delegieren.

Art. 4

Die Baubehörde kann Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde und wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Ausnahmen

Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung besteht nicht.

Die Ausnahmegewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet oder als widerrufbar (Revers) erklärt werden. Revers sind auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 5

Werden Bauten in der Dorfzone durch höhere Gewalt ganz oder teilweise zerstört oder abgebrochen so kann die Baubehörde für den Wiederaufbau im Rahmen des bisherigen Gebäudeumfanges Ausnahmen von den Vorschriften über Gebäudehöhe und Grenzabstände bewilligen. Baulinien und Quartierpläne bleiben vorbehalten. Die Baubehörde kann Zweckänderungen gestatten.

Ausnahmen
für Wieder-
aufbau

Art. 6

Sämtliche Bauten und Bauteile mit Einschluss von Reklamen und Antennen sind so zu gestalten, dass sie sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild gut einordnen.

Natur- und
Heimatschutz

Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden.

Pro Haus ist nur eine Aussenantenne in jener Grösse, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet, gestattet. Die Baubehörde kann die Erstellung von Gemeinschaftsantennen und den Anschluss an solche vorschreiben.

Bestehende Bauten von künstlerischem, historischem oder kulturellem Wert dürfen nicht abgebrochen werden; ausgenommen Häuser und Ställe. Bei Umbauten ist ihr Charakter zu erhalten.

Die Baubehörde kann im Sinne der geltenden Gesetzgebung zur Erhaltung des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes, zum Schutze von Kultur- und Naturobjekten und zur Freihaltung von Aussichtslagen Schutzverfügungen erlassen.

Art. 7

Das Campieren und das Aufstellen von Wohnwagen ist nur auf den vom Gemeindevorstand bezeichneten Plätzen gestattet.

Campieren

Art. 8

Die Benützung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone, Firmenschilder usw. bedarf der

Oeffentlicher
Grund und Luft-
raum

Bewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn die freie Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Die Benützung des öffentlichen Grundes für die Aufstellung von Gerüsten oder die Deponierung von Material ist nur mit Bewilligung der Baubehörde gestattet.

Es ist untersagt, Dachwasser, Jauche oder Abwässer auf öffentliche Strassen, Wege, Plätze oder Trottoirs abfliessen zu lassen oder abzuleiten.

Art. 9

Die Gemeinde kann auf privatem Grund Verkehrsschilder, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Hydranten, etc. nach Anhören der Grundeigentümer entschädigungslos anbringen.

Benützung
von Privat-
eigentum

Art. 10

Die Baubehörde kann eine generelle oder auf Teilgebiete beschränkte Bausperre für die Dauer von höchstens einem Jahr erlassen:

Bausperre

- a) bei Erlass oder Abänderung von Baulinien oder Quartierplänen;
- b) bei Revision des Baugesetzes oder des Zonenplanes;
- c) bei Erlass oder Revision des generellen Erschliessungsplanes und des generellen Gestaltungsplanes.

Die Bausperre ist im Kantons-Amtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

Während der Bausperre dürfen keine Neubauten oder bauliche Veränderungen bewilligt werden, die den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen könnten. Eine Verlängerung der Bausperre mit Zustimmung des zuständigen, kantonalen Departementes bleibt vorbehalten.

II. P L A N U N G

Art. 11

Das Baugesetz wird durch folgende Pläne ergänzt:

Pläne

- Richtpläne
- Zonenplan 1:1000 und 1:5000
- Genereller Erschliessungsplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Finanzierungsplan

Ferner können Bau- und Niveaulinien- und Quartierpläne erlassen und Gesamtumlegungen durchgeführt werden.

Art. 12

In den Richtplänen werden die Grundzüge der künftigen Entwicklung, insbesondere in Bezug auf Nutzung, Erschliessung und Besiedlung festgelegt. Spätere Aenderungen der Grundordnung sollen mit den Richtplänen übereinstimmen.

Richtpläne

Die Richtpläne werden durch die Gemeindeversammlung erlassen. Sie sind für die Organe der Gemeinde, nicht aber für die Grundeigentümer verbindlich.

Die Richtpläne sind regelmässig, spätestens alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls den veränderten Verhältnissen anzupassen.

Die ausgearbeiteten Richtpläne werden während 30 Tage öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist können dazu Anregungen bekannt gegeben werden. Die Baubehörde nimmt zu diesen Stellung.

Art. 13

In den Zonenplänen im Massstab 1:1000 und 1:5000 wird das Gemeindegebiet in folgende Zonen eingeteilt:

Zonenplan

a) Grundnutzung

- Dorfzone
- Wohnzone
- Zone öffentlicher Bauten und Anlagen
- Landwirtschaftszone
- Forstwirtschaftszone
- Uebriges Gemeindegebiet

b) Ueberlagerte Nutzung

- Landschaftsschutzzone
- Skiabfahrtszone
- Gefahrenzone
- Quellwasserschutzzone

Die Vorschriften für überlagerte Nutzungszonen gelten neben jenen Zonen der Grundnutzung, in welche die betreffenden Gebiete eingeteilt sind.

Art. 14

Der generelle Erschliessungsplan bildet die Grundlage für die Erschliessung der Bauzonen und für den Erlass von Baulinien und Quartierplänen.

genereller
Erschlies-
sungsplan

Er bezeichnet in genereller Form die Linienführung für die bestehenden und geplanten öffentlichen und privaten Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsanlagen.

Im weiteren enthält er Angaben über die Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen, über deren Einzugsgebiete sowie über die Standorte wichtiger Bauten zu Versorgungszwecken.

Die Baubehörde kann technische Vorschriften für den Bau der Erschliessungsanlagen erlassen.

Art. 15

Der generelle Gestaltungsplan ist die Summe der Vorschriften betreffend die Gestaltung der Bauten.

genereller
Gestal-
tungsplan

Im generellen Gestaltungsplan kann für Teilgebiete die Quartierplanung (Erschliessung, Gestaltung, Baulandumlegung) vorgeschrieben werden.

Art. 16

Der Finanzierungsplan enthält das Programm der zur Realisierung der Planung notwendigen Investitionen und die Grundsätze ihrer Finanzierung.

Finanzie-
rungsplan

Art. 17

Der Erlass und die Abänderung des Zonenplanes der Verfahren
generellen Erschliessungs- und Gestaltungspläne unter-
liegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung.

Die Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen
in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auf-
lage ist in der ortsüblichen Weise bekannt zu geben.

Abänderungswünsche und Anträge sind während der Auf-
lagefrist schriftlich bei der Baubehörde einzureichen.
Diese entscheidet über die Eingaben und verabschiedet
die bereinigten Pläne zuhanden der Gemeindeversammlung.

Vor der Abstimmung sind die Stimmberechtigten durch
den Gemeindevorstand angemessen zu orientieren.

Von der Gemeinde genehmigte Zonenpläne, generelle
Erschliessungs- und Gestaltungspläne sind der Re-
gierung unverzüglich zur Genehmigung zu unterbreiten
und treten mit dieser in Kraft.

III. Z O N E N V O R S C H R I F T E N

Art. 18

Zonenschema

Zone	Quartiergestaltungsplan	Dorfzone	Wohnzone
Ausnützungsziffer		-	0,30
	Im Rahmen des Quartiergestaltungsplanes	-	0,40
Gebäudehöhe		Art. 19	7 m
Geschosszahl		Art. 19	2
Gebäudelänge		Art. 19	20 m
Kleiner Grenzabstand		2,5 m	4 m
Grosser Grenzabstand		2,5 m	8 m
Gebäudeabstand		5-7,5 m	8-12 m
Immissionen		mässig störend	nicht störend

Art. 19

Diese Zone ist für Wohnbauten, landwirtschaftliche Betriebe und gewerbliche Bauten bestimmt. Dorfzone

In der Dorfzone ist der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten. Neu- und Umbauten haben sich in Höhe, Länge, Dachform, Proportionen, Stellung, Baumaterial und Farbgebung den umliegenden Bauten anzupassen und sollten von einem Fachmann begutachtet werden.

Neubauten und Umbauten mit Zweckänderung dürfen nicht mehr als 3 Vollgeschosse aufweisen. Ein Anspruch auf Erstellung von 3 Vollgeschossen besteht nicht. Die Baubehörde legt die zulässige Anzahl Geschosse nach Massgabe von Absatz 2 fest.

Art. 20

Die Wohnzone ist für Wohnbauten bestimmt.

Wohnzone

Art. 21

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für die Erstellung öffentlicher Bauten und Anlagen bestimmt. Es dürfen keine privaten Hochbauten erstellt werden.

Zone
Öffentliche
Bauten und
Anlagen

Für die Uebernahme privater Grundstücke gilt Art. 27 KRG.

Art. 22

Die Landwirtschaftszone umfasst die Gebiete, welche der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten sind. 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.

Landwirt-
schaftszone

Im Rahmen von Art. 25 bis 27 der allgemeinen Gewässerschutzverordnung des Bundes können auch nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienende Um- und Ausbauten zugelassen werden, wenn der Gemeinde daraus keine Nachteile erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen.

Art. 23

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

Forstwirtschaftszone

Art. 24

Das übrige Gemeindegebiet ist grundsätzlich nur wie bisher zu nutzen. Es dürfen nur Bauten erstellt werden, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen. Es können standortgebundene Zweckbauten im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung bewilligt werden.

Uebrig
Gemeindegebiet

Der Um- und Ausbau bestehender Bauten kann im Rahmen von Art. 25 bis 27 der allgemeinen Gewässerschutzverordnung des Bundes bewilligt werden, sofern der Gemeinde daraus keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen.

Art. 25

In der Landschaftsschutzzone soll das Landschaftsbild erhalten bleiben.

Landschaftsschutzzone

Die Erstellung von neuen Hochbauten ist untersagt. Bestehende Bauten dürfen renoviert, ausgebaut und angemessen erweitert werden, sofern ihre äussere Gestaltung sich unaufdringlich ins Landschaftsbild einfügt. Vor Erteilung der Baubewilligung ist der kantonale Landschaftspfleger anzuhören.

Art. 26

In der Skiabfahrtszone gelten folgende Vorschriften:

Skizabfahrtszone

- a) Jedermann steht zur Ausübung des Skisportes der freie Zutritt offen;

- b) Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Skisportes nicht beeinträchtigen;
- c) Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden. Sofern sie zugelassen werden, hat der Eigentümer sie in der Zeit vom 15.11. bis 30.3. zu beseitigen;
- d) Die Gemeinde kann Grundstücke innerhalb der Skiabfahrtszone enteignen, sofern sie für die Ausübung des Skisportes unerlässlich sind;
- e) Die Kosten, welche der Gemeinde aus der Anwendung dieser Bestimmungen erwachsen, können im Perimeterverfahren ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen (Skilifte, Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe) auferlegt werden.

Art. 27

Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, wo mit Naturgewalten zu rechnen ist, die Leben und Sachwerte gefährden können.

Gefahrenzone

Es werden zwei Zonen unterschieden:

- a) Zone mit hoher Gefahr, in welcher keine Bauwerke irgendwelcher Art erstellt werden dürfen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder sich hiezu eignen.
- b) Zone mit geringer Gefahr, in welcher Bauwerke besonderer Massnahmen bedürfen, welche die Gefährdung beheben oder wesentlich einschränken. Für die Bauherren besteht die Unterhaltspflicht der Wasserzuleitungen und Abwasserleitungen.

Fundamente sind mit Vorteil in Form von Streifen in der Falllinie auszuführen

Art. 28

Die Quellwasserschutzzone umfasst das Quellgebiet mit Umgebung. Die Gewässerschutzgesetzgebung ist sinngemäss anzuwenden. Im Bereiche von Quellwasserschutzgebieten kann die Baubehörde Zonen bezeichnen, die aus Gründen des qualitativen Schutzes von Quellfassungen mit Nutzungsbeschränkungen belegt werden. Solche Quellwasserschutzzone
Schutzzone
Solche Quellwasserschutzzonen können ausgedehnt werden als:

- a) weitere Schutzzone (Zone III)
- b) engere Schutzzone (Zone II)
- c) Fassungsbereichszone (Zone I)

IV. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 29

Alle Bauten sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie ihrem Zweck in technischer und hygienischer Hinsicht genügen. Konstruktion

Alle dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume müssen mit undurchlässigen Isolierschichten oder anderen geeigneten Konstruktionen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit und Kälte geschützt werden. Sie müssen den zeitgemässen Anforderungen bezüglich Feuchtigkeit, Wärme, Schall- und Feuerschutz genügen. Die Bauten müssen den kantonalen Feuerpolizeivorschriften entsprechen.

Art. 30

Gebäude und Anlagen sind stets in gutem Zustande zu erhalten. Gefährdet ein Gebäude infolge mangelhaften Unterhaltes Menschen oder ein fremdes Eigentum oder wirkt es verunstaltend, so hat der Eigentümer es in-stand zu stellen oder abzubrechen. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, so ordnet die Gemeinde die erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten an. Unterhalt

Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk- und Lagerplätze.

Art. 31

Es werden nichtstörende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden. Immissionen

- a) als nichtstörende Betriebe gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen;
- b) als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nicht dauernd auftreten;
- c) Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Bestehenden Betrieben bleibt der Weiterbestand und die angemessene Erweiterung gewährleistet. Die Bau- behörde kann bei bestehenden Betrieben und Neuan- lagen alle Vorkehren zur Verhinderung von Immis- sionen verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, dem Stand der Technik anwendbar und für den Eigen- tümer zumutbar sind.

Art. 32

Einfriedungen, Pflanzen, Mauern und Böschungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Stacheldrahtzäune sind untersagt. Gegenüber dem Fahrbahnrand ist ein Abstand von mindestens 30cm einzuhalten.

Einfriedungen,
Böschungen,
Stützmauern

Die Baubehörde kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen oder Anlagen verlangen, die diesen Vorschriften widersprechen.

Art. 33

Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen den anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Nettobaupläche

Ausnutzungs-
ziffer

$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Nettobaupläche}}$$

Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller anrechenbaren Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten.

Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, nämlich:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, Heiz- und Tankräume,

nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge etc.,
- b) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen,

c) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Als anrechenbare Nettobaufläche gilt die zum Bauprojekt gehörende Grundstücksfläche innerhalb der Bauzone abzüglich der für die Erschliessung notwendigen Fahr- bahn- und Zufahrtsflächen, Wald, Gewässer und andere Grundstücksteile, die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht überbaubar sind.

Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnützungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.

Art. 34

Sämtliche Neubauten müssen die vorgeschriebenen Grenzabstände einhalten. Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grenze. Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel an der am meisten besonnten, längeren Gebäudeseite, der kleinere Grenzabstand an den übrigen Gebäudeseiten.

Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer usw. dürfen nicht mehr als 1,50 m in den Grenzabstand hineinragen. Die Länge von Balkonen und Erkern, welche in den Grenzabstand hineinragen, darf $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Mit Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ungleich auf die beiden Grundstücke verteilt werden und bis 2.50 m reduziert werden, sofern die Einhaltung des Gebäudeabstandes durch Eintrag im Grundbuch gewährleistet ist.

Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück muss die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand eingehalten werden.

Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten, beträgt der Grenzabstand 2,50 m. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden.

Art. 35

Gegenüber Fassaden von mehr als 16 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ des Mehrmasses, jedoch höchstens um 4 m. Bei versetzten Gebäudeteilen wird das Mass der Zurücksetzung, höchstens jedoch die Länge des zurückgesetzten Teiles, von der massgebenden Gebäudelänge abgezogen.

Mehrlängen-
zuschlag

Art. 36

Die Baubehörde kann das Zusammenbauen über die Grenze bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestatten, wenn:

Grenzbau-
recht

- an eine bestehende Brandmauer angebaut wird oder die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden;
- bei einseitigem Grenzbau muss der Nachbar sich verpflichten bei einer Ueberbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen;
- die erforderlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind.

Bei Massivbauten ist die an die Grenze gestellte Gebäudeseite als Brandmauer auszuführen. Freistehende Brandmauern sind gefällig zu verputzen.

Wird nur einseitig an die Grenze gebaut, sind bei dem zuerst erstellten Bau die Abstände unter Berücksichtigung der Mehrlängenzuschläge so einzuhalten, wie wenn das Gebäude auf dem Nachbargrundstück auch schon stünde.

Art. 37

Wo Baulinien bestehen, muss der Grenzabstand gegenüber dem Strassengebiet nicht eingehalten werden. Fehlen Baulinien, so ist bei offener Ueberbauung gegenüber dem Strassenrand mindestens ein Abstand von 5 m einzuhalten.

Abstand von Strassen, Wäldern und Gewässern

Gegenüber Waldrändern ist ein Gebäudeabstand von 20 m einzuhalten, gegenüber öffentlichen Gewässern ein solcher von 10 m.

Art. 38

Geschlossene Bauweise ist nur im Rahmen einer Ueberbauung auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes zulässig. Im übrigen sind die im Zonenschema vorgeschriebenen maximalen Gebäudelängen einzuhalten.

Gebäudeläng

Als Gebäudelänge gilt die grösste Ausdehnung des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks.

Eingeschossige An- und Nebenbauten sind nur dann in die Gebäudelänge einzubeziehen, wenn sie für die Ermittlung der Ausnutzungsziffer angerechnet werden.

Art. 39

Als Vollgeschoss zählen:

Geschoss-
zahl

- Alle über Terrain liegenden Stockwerke mit Ausnahme des Dachgeschosses, sofern der Kniestock nicht höher als 1.20 m liegt oder wenn sie nicht zu mehr als 50 % der Geschossfläche für Wohn- oder Arbeitsräume ausgenutzt werden;
- Untergeschosse, welche in Hanglagen mehr als 1,50 m, in der Ebene mehr als 1,00 m über die tiefste Stelle des gewachsenen oder massvoll gestalteten Terrains hinausragen.

Art. 40

Als Gebäudehöhe gilt das Mittel des Masses aller Gebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnitt mit der Dachfläche.

Gebäudehöhe

Durch Terrainveränderungen dürfen die Vorschriften über die maximale Gebäudehöhe nicht umgangen werden.

Art. 41

In der Dorfzone und in der Wohnzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 32 - 38% zulässig

Dachge-
staltung

Art. 42

Bei sämtlichen Neubauten sowie bei Umbauten, durch die neue Wohnungen geschaffen werden, ist pro Wohnung eine Garage oder ein Parkplatz zu erstellen. Für Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche müssen zwei Abstellplätze vorgesehen werden, bei Gastwirt-

Parkierung,
Garagen

schaftsbetrieben ist ein solcher pro 4 Fremdenbetten und pro 4 Restaurantsitzplätzen zu erstellen.

Anlagen und Ausfahrten auf Strassen und Plätze dürfen nicht zu einer Behinderung und Gefährdung des Verkehrs führen. Garagen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen um deren Raamtiefe, mindestens aber 5 m von der Strasse oder Trottoirgrenze entfernt sein.

Rampen dürfen eine maximale Steigung von 12 Prozent nicht übersteigen.

Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem Grund nicht möglich und kann sich der Grundeigentümer auch nicht an einer privaten Gemeinschaftsanlage beteiligen, hat er einen einmaligen Beitrag an die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu bezahlen. Die Baubehörde legt den Betrag fest.

V. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 43

Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als Baureif,

Baureife

- a) wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe Ueberbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet durchzuführende Baulandumlegung nicht präjudiziert wird;

b) wenn es erschlossen ist. Land ist erschlossen, wenn eine hinreichende Zufahrt vorhanden ist, die Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen bis zum Grundstück oder in dessen unmittelbare Umgebung herangeführt sind und der Anschluss zulässig und ohne besonderen Aufwand möglich ist. Die Erschliessung muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes gesichert sein.

Art. 44

Das Baugebiet ist im Zonenplan in zwei Etappen eingeteilt.

Etappen

In der ersten Etappe ist die Erschliessung ausgeführt oder abgeklärt. Die Gemeinde sorgt nach Massgabe der genehmigten Kredite für den erforderlichen Ausbau der Erschliessungsanlagen. Die Grundeigentümer haben an die Erschliessungskosten die gesetzlich vorgeschriebenen Beiträge zu leisten. Die Gemeinde kann für eine beschränkte Zeitdauer und gegen Verzinsung eine Vorfinanzierung durch die Bauinteressenten verlangen.

In der zweiten Etappe erstellt die Gemeinde keine Erschliessungsanlagen. Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn genehmigte Quartierpläne vorliegen und die Erschliessung nach diesen Plänen auf Kosten des Bauherrn sichergestellt ist. Die Erschliessungskosten können im Quartierplanverfahren auf die beteiligten Grundeigentümer aufgeteilt werden. Die Gemeinde kann Projektierung, Arbeitsvergebung und Bauleitung selbst übernehmen.

Die Gemeindeversammlung teilt die Gebiete der zweiten Etappe nach Bedarf in die erste Etappe um.

Art. 45

Die in der zweiten Etappe von den Privaten erstellten Wasser- und Kanalisationsleitungen gehen nach der Erstellung ins Eigentum der Gemeinde über, soweit sie als öffentliche Leitungen vorgesehen sind.

Uebernahme
und
Unterhalt
privater
Erschlies-
sungsanlagen

Die in der zweiten Etappe vom Privaten errichteten Erschliessungsanlagen können bei der Umteilung in die erste Etappe von der Gemeinde übernommen werden, ohne dass diese jedoch zur Leistung von Beiträgen an die Erstellungskosten verpflichtet ist.

Der Unterhalt privater Erschliessungsanlagen ist Sache der Eigentümer. Dazu gehört auch die Schneeräumung.

VI. BAU-, NIVEAU- UND GESTALTUNGSLINIEN

Art. 46

Für öffentliche und private Strassen können Bau- und Niveaulinien erlassen werden.

Bau- und
Niveaulinien

Der mit einer Baulinie beschwerte Boden bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden, einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sie sind nur zulässig wenn sie mindestens 4.50 m, über dem Niveau der projektierten Strasse liegen.

Art. 47

Wird ein bestehendes, von der Baulinie angeschnittenes Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen oder zerstört, so muss der Neubau auf die Baulinie zurückversetzt werden.

bestehende
Gebäude

Werden an Bauten, die über die Baulinie hinausragen, über den normalen Unterhalt hinausgehende Veränderungen durchgeführt, so ist der dadurch entstehende Mehrwert im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.

Art. 48

Zum Schutze des Orts- und Strassenbildes sowie zur Freihaltung von Aussichtslogen können Gestaltungslinien erlassen werden. Diese bestimmen zwingend die Lage und eventuell die Höhe der einzelnen Bauten.

Gestaltungslinie

Art. 49

Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke können während dieser Frist bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erheben.

Verfahren

Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung der Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien. Sie kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen. Der Entscheid wird den Einsprechern schriftlich mitgeteilt.

VII. QUARTIERPLANUNG

Art. 50

Durch die Quartierplanung wird im Rahmen der Grundordnung die Erschliessung und Ueberbauung bestimmt umgrenzter Gebiete im Einzelnen geregelt.

Begriff
und Zweck

Die Quartierplanung ist insbesondere anzuwenden, wenn nicht oder nur teilweise erschlossenes Gebiet überbaut werden soll.

a) Quartiererschliessung

Art. 51

Durch die Quartiererschliessungspläne wird die Erschliessung eines bestimmten Gebietes durch Strassen und Werkleitungen verbindlich geregelt. Der Quartiererschliessungsplan enthält in der Regel Bau- und Niveaulinien sowie Vorschriften über Lage und Dimensionierung von Verkehrsanlagen und Werkleitungen.

Begriff

In den Quartiererschliessungsplänen kann verbindlich geregelt werden, wo die Zufahrt und die Leitungen zu den einzelnen Grundstücken anzulegen sind.

Art. 52

Die Kosten der Erschliessung können im Quartierplanverfahren auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt werden.

Erschliessungskosten

In der Regel sind die Kosten nach Massgabe der Grundstücksfläche zu verteilen. Bei Grundstücken, die nur durch zusätzliche private Aufwendungen an die Quartiererschliessungsanlagen angeschlossen werden können, sind die Beiträge angemessen zu reduzieren.

Die Beiträge werden fällig, wenn die Erschliessungsanlage für das Grundstück benutzbar wird, doch kann die Gemeinde nach Massgabe des Baufortschrittes Vorschüsse verlangen.

Die Baubehörde kann die Fälligkeit in Härtefällen aufschieben, insbesondere für Grundstücke, die für den Eigentümer oder einen seiner gesetzlichen Erben einen wesentlichen Bestandteil der bäuerlichen Existenz bilden.

b) Quartiergestaltung

Art. 53

Durch die Quartiergestaltungspläne wird die Bauweise in bestimmten Gebieten in Abänderung oder Ergänzung der Zonenordnung im Einzelnen geregelt. Diese Pläne bestimmen Zahl, Art, Lage und äussere Abmessungen der Bauten. Begriff

Art. 54

Die Baubehörde kann von den Grundeigentümern ausgearbeitete Quartiergestaltungspläne genehmigen, sofern sie Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Ueberbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, differenzierter Bauweise, ausgewogener Umgebungsgestaltung und zweckmässigen Anlagen für Parkplätze wo möglich unterirdisch bieten.

Private
Quartiergestaltungspläne

Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind kann die Baubehörde folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften gestatten:

- a) Die Ausnutzungsziffer darf um maximal 0,1 erhöht werden.
- b) Gebäude- und Grenzabstände sowie Gebäudelängen können nach architektonischen Kriterien freigestaltet werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplangebiet einbezogen werden, gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Die Baubehörde lässt durch einen Fachmann prüfen, ob die Voraussetzungen für die Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes erfüllt sind.

Art. 55

Amtliche Quartiergestaltungspläne sind zu erlassen, wo dies im generellen Gestaltungsplan vorgesehen ist oder zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich ist.

Amtliche
Quartiergestaltungspläne

Art. 54 ist sinngemäss anzuwenden.

c) Baulandumlegung

Art. 56

Baulandumlegungen oder Grenzbereinigungen können angeordnet werden:

Voraussetzungen

- a) wenn von neuen öffentlichen Strassen oder Baulinien durchschnittene oder parallel zur Strasse liegende Grundstücke nicht mehr überbaut werden können;
- b) wenn einzelne Grundstücke eines neu zu erschließenden Gebietes nach ihrer Form für eine Ueberbauung ungeeignet sind;
- c) bei der Erstellung von Quartiererschliessungsplänen.

Die Baubehörde ist zur Durchführung der Baulandumlegung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

Art. 57

Bei Baulandumlegungen wird die von den Verkehrs- und Gemeinschaftsanlagen beanspruchte Bodenfläche von der Gesamtfläche abgezogen.

Neuzuteilung

Der Rest wird in der Weise neu parzelliert, dass jeder Beteiligte einen Anteil proportional seinem Anspruch an der Gesamtfläche und am Wert erhält, wobei die bisherigen Vorzüge und Nachteile jedes Grundstückes nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind.

Art. 58

Wer ein überbaubares Grundstück eingeworfen hat, kann ein solches von annähernd gleichem Umfang und Wert beanspruchen und darf gegen seinen Willen nicht mit einer blossen Geldentschädigung abgefunden werden. Real- oder Barersatz

Wer dagegen ein Grundstück eingeworfen hat, auf welchem wegen zu geringer Gesamtfläche die Erstellung eines Gebäudes mit einer Bruttogeschossfläche (Art. 34) von mindestens 100 m² nicht möglich gewesen wäre, kann gegen volle Entschädigung (ohne Abzug für Verkehrsanlagen) ausgekauft werden.

Bei der Neuzuteilung entstehende Wertdifferenzen werden in Geld ausgeglichen.

Art. 59

Für den Landabzug für Verkehrs- und Gemeinschaftsanlagen des Quartiers wird keine Entschädigung geleistet. Entschädigung für Landerwerb

Uebernimmt die Gemeinde Boden für Strassen oder öffentliche Anlagen, die nicht nur dem Quartier dienen, so hat sie dafür eine Entschädigung zu leisten, die dem Anteil der öffentlichen Interessens entspricht. Kommt keine Einigung über den Bodenwert zustande, so wird dieser durch die Enteignungsbehörde festgesetzt.

Die von der Gemeinde geleistete Entschädigung wird den am Zusammenlegungsverfahren beteiligten Grundeigentümern nach Massgabe des von ihnen eingeworfenen Landes ausbezahlt oder gutgeschrieben.

Quartierstrassen werden in der Regel den beteiligten Grundeigentümern zu Miteigentum zugewiesen.

Art. 60

Nach der Anordnung einer Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Dieser ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

Umlegungs-
bann

Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über Grundstücke getroffen werden, die die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren würden.

Der Umlegungsbann kann für ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft angemessen verlängert werden.

Art. 61

Nach Durchführung der Baulandumlegung wird die Neuzuteilung im Grundbuch eingetragen.

Grundbuch
und Pfand-
recht

Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt.

Für die aus der Baulandumlegung geschuldeten Entschädigungen und Kostenanteile besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162 Ziff. 4 EG zum ZGB.

d) Verfahren

Art. 62

Die Baubehörde entscheidet über die Einleitung des Quartierplanverfahrens und über die Abgrenzung des Quartierplangebietes. Sie ist zur Einleitung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

Einleitung
des Ver-
fahrens

Der Entscheid wird publiziert und sämtlichen beteiligten Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt, sofern ihre Adresse bekannt ist.

Gegen den Entscheid über die Einleitung des Verfahrens kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Art. 63

Nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses können die Eigentümer der einbezogenen Grundstücke den Quartierplan selber aufstellen und der Baubehörde zur Genehmigung einreichen.

Privates
Quartierplan-
verfahren

Allfällige notwendige Grenzbereinigungen und Baulandumlegungen sind in diesem Falle auf privatrechtlichem Wege durchzuführen.

Art. 64

Ist die Durchführung der Quartierplanung beschlossen, und können sich die Grundeigentümer über die Durchführung des privaten Quartierplanverfahrens nicht einigen oder kann ihr Quartierplan nicht

Amtliches
Quartier-
planverfahren

genehmigt werden, ist das amtliche Verfahren durchzuführen.

Die Baubehörde lässt durch eine fachlich geeignete Stelle einen Quartierplan ausarbeiten.

Der Entwurf ist den Grundeigentümern zur Stellungnahme zu unterbreiten, und ihre Anregungen sind soweit als möglich zu berücksichtigen.

Art. 65

Nach Abschluss der privaten oder amtlichen Quartier- Auflage
planung ist diese während 30 Tagen öffentlich aufzu-
legen. Während dieser Frist kann bei der Baubehörde
schriftlich Einsprache erhoben werden.

Die Auflage umfasst die erforderlichen Pläne nebst
allfälligen Fachgutachten sowie Kostenverteiler
und Bericht. Bei Baulandumlegungen enthält die Auf-
lage zudem:

- Festsetzung und Bewertung des alten Besitzstandes,
- Festsetzung und Bewertung der Neuzuteilung,
- Verteilung einer allfälligen Geldentschädigung
der Gemeinde an die beteiligten Grundeigentümer,
- die an ausgekaufte Grundeigentümer zu entrich-
tende Entschädigung.

Die Auflage ist zu wiederholen, wenn aufgrund von
Einsprachen der Quartierplan und die damit ver-
bundenen besonderen Bauvorschriften geändert werden.
Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grund-
eigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache
zu geben.

Art. 66

Nach Erledigung der Einsprachen entscheidet die Bau- Entscheid
behörde über die Genehmigung des Quartierplans. Der
Entscheid ist in üblicher Weise zu veröffentlichen
und sämtlichen Einsprechern schriftlich mitzuteilen.

Art. 67

Rechtskräftige Quartierpläne sind für die Gemeinde Wirkung
und für die Grundeigentümer verbindlich. Der Quar-
tierplan ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 68

Die Kosten der Quartierplanung werden in der Regel Planungs-
den beteiligten Grundeigentümern auferlegt und nach kosten
Massgabe der Grundstücksfläche auf diese verteilt.
Art. 52 ist sinngemäss anwendbar.

VIII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 69

Für alle Neubauten und baulichen Veränderungen ist Bewilli-
vor Beginn der Bauarbeiten ein Baugesuch einzu- gungspflicht
reichen. Die Baubewilligungspflicht gilt insbe-
sondere für folgende Arbeiten:

- a) Neubauten (Hoch- und Tiefbauten), An-, Um- und
Aufbauten an bestehenden Gebäuden,

- b) Änderungen der Zweckbestimmung bestehender Räume wie Erstellung neuer Wohnräume, Küchen, Aborte, Badezimmer, Wirtschaftslokale, Läden usw.,
- c) alle in Art. 11 der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei bezeichneten Anlagen,
- d) Erstellung oder wesentliche Abänderung von Einfriedungen und Ausfahrten längs öffentlichem Eigentum,
- e) private Verkehrsanlagen mit Einschluss touristischer Beförderungsanlagen,
- f) Fassadenrenovationen,
- g) Stütz- und Futtermauern sowie Terrainveränderungen aller Art,
- h) Firmentafeln, Schaukasten Reklamen und Aussenantennen,
- i) Anlage und Betrieb von Campingplätzen, Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen und ähnlichen Anlagen,
- k) Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen
- l) Anlagen zur Lagerung flüssiger Brennstoffe etc.
- m) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten,
- n) Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefon.

Projektänderungen sind vor der Ausführung anzuzeigen.

Die Baubehörde entscheidet, ob eine neue Publikation zu erfolgen hat.

Art. 70

Dem Baugesuch sind folgende Planunterlagen in doppelter Ausfertigung beizulegen:

Unterlagen
zum Bau-
gesuch

- a) Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung im Massstab von mindestens 1:100 mit Einzeichnung der Zufahrt und aller Anschlussleitungen sowie der Grenzabstände,
- b) Grundrisse sämtlicher Stockwerke mit Einschluss des Kellers und des Dachbodens im Massstab 1:100,
- c) Pläne sämtlicher Fassaden im Massstab 1:100,
- d) Quer- und Längsschnitt durch das Gebäude mit eingeschriebenen Gebäudehöhen sowie Angaben über bestehende und projektierte Terrainhöhe,
- e) Baubeschrieb mit Angaben über Material und Farbe,
- f) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen,
- g) Berechnung der Ausnutzungsziffer.

Das Baugesuch ist vom Bauherrn und vom Planverfasser zu unterzeichnen.

Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist.

Art. 71

Zugleich mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das Gestaltung und

Baugespann

Höhe des Baues klar erkennen lässt. Das Baugespann ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehen zu lassen.

Art. 72

Die Baugesuche werden öffentlich aufgelegt. Binnen 30 Tagen können bei der Baubehörde öffentlich-rechtliche Einsprachen eingereicht werden. Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen. Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen.

Publikation
Einsprachen

Privatrechtliche Einsprachen sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Art. 73

Nach Ablauf der Einsprachefrist erlässt die Baubehörde den Baubescheid, in welchem auch über allfällige Einsprachen entschieden wird.

Baubescheid

Wird das Baugesuch oder eine Einsprache abgewiesen, so ist der Baubescheid zu begründen

Art. 74

Eine erteilte Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht binnen einem Jahr nach ihrer Rechtskraft begonnen wird.

Baufrist

Ein begonnener Bau ist binnen zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Bei aussergewöhnlich umfangreichen Bauten kann die Baubehörde diese Frist angemessen verlängern.

Unterbleibt die Vollendung des Baues, so sind unvollendete Bauteile zu entfernen, die Baugrube ist auszuplanieren und der vorherige Zustand wieder herzustellen.

Die Baubehörde kann diese Fristen aus wichtigen Gründen angemessen verlängern.

Art. 75

Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baubehörde kontrolliert. Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann.

Baukontrolle
und Bauab-
nahme

Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde kontrolliert wird. Der von der Baubehörde bezeichneten Aufsichtsperson ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Vor dieser Abnahme darf er nicht bezogen werden.

Art. 76

Wenn während der Bauausführung von den bewilligten Plänen abgewichen wird, ist dafür vor der Ausführung die Genehmigung der Baubehörde einzuholen. Diese entscheidet darüber, ob eine neue Publikation durchzuführen ist.

Abweichung
von be-
willigten
Plänen

Art. 77

Die Baubehörde kann vor Einreichung des Baugesuches Vorentscheid um ihre grundsätzliche Stellungnahme ersucht werden. Ein Vorentscheid gibt keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung und kann nicht mittels Rekurse angefochten werden.

Art. 78

Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren.

Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenordnung.

Auslagen für zusätzliche Unterlagen oder Fachgutachten werden dem Gesuchsteller gesondert in Rechnung gestellt.

Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen können den Einsprechern überbunden werden.

IX. VERANTWORTLICHKEIT UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 79

Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften, die Uebereinstimmung mit den genähmigten Plänen und die Erfüllung der an eine Baubewilligung geknüpften Bedingungen sind der Bauherr, der Bauleiter und der Unternehmer verantwortlich. Die Gemeinde übernimmt durch die Bewilligung und die Ausführung der Kontrollen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherung der ausgeführten Gebäude.

Art. 80

Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt wird mit Busse bis zu Fr. 20'000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtsgesellschaft begangen worden, so sind die Strafmassnahmen 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 Personengemeinschaft solidarisch.

Strafbestimmungen

Art. 81

Wird ein Bau oder ein Bauteil gegen den Vorschriften des Baugesetzes oder entgegen der Baubewilligung erstellt, so kann die Baubehörde die erforderlichen Aenderungen oder den Abbruch anordnen.

Abbruch

Wenn der Bauherr dieser Aufforderung nicht nachkommt, erfolgt die Vollstreckung durch die Gemeinde auf Kosten des Bauherrn.

Die Ausfällung einer Busse bleibt auch trotz eines verfügten Abbruches vorbehalten.

Art. 82

Nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung tritt dieses Gesetz mit dessen Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Es gilt für alle in diesem Zeitpunkt noch nicht behandelten Baugesuche. Inkraft-
treten

Von der Gemeindeversammlung Lohn beschlossen am: 17. Juni 1977

Für den Gemeindevorstand:

Der Präsident: *Ante Eljoch*

Der Aktuar: *H. J. ...*

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom: 21. NOV. 1977

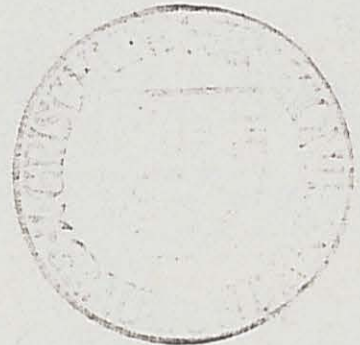
Namens der Regierung:

Der Präsident: *Parvich*

Der Kanzleidirektor: *Comine*

Dr. Casaulta

Dr. Canzani



Die Artikel 18 (Zonenschema), 31 (Immissionen) und 8 a (Anschriften an Gebäuden) des Baugesetzes der Gemeinde Lohn werden wie folgt geändert:

<u>Art. 18</u>	Zonenschema				
Zone	Dorfzone	Wohnzone	ZöBa Art.21	Landwirt- sch.zone	Uebrig Gemeindegebiet
Ausnützungsziffer	-	0.3 (0.4 mit Gest.plan)	-	-	-
Gebäudehöhe	Art.19	7.0 m	-	-	-
Geschosszahl	Art.19	2.0 m	-	-	-
Gebäudelänge	Art.19	20.0 m	-	-	-
Kleiner Grenzabstand	2.5 m	4.0 m	-	2.5 m	-
Großer Grenzabstand	2.5 m	8.0 m	-	2.5 m	-
Gebäudeabstand	5-7.5 m	8-12 m	-	-	-
Emmissionen gem. Art.31 BG	b	b	-	-	-
Empfindlichkeitsstufen gem.Art.43 LSV	III	II	II/III	III	III

Art. 31

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.

- a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen, keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen;
- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nicht dauernd auftreten;
- c) Betriebe mit weitgehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Bei der Beurteilung ist auch das Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

~~Der Weiterbestand und die angemessene Erweiterung bestehender Betriebe ist gewährleistet.~~

Landwirtschaftliche Bauten in der Bauzone sind so zu gestalten, dass die Emissionen auf Nachbargrundstücke auf das betrieblich unerlässliche Mindestmass reduziert werden.

~~Die Baubehörde kann bei bestehenden Betrieben und Neuanlagen alle Vorkehrungen zur Verhinderung von Emissionen anordnen, die nach der Erfahrung notwendig, nach dem Stand der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.~~

Art. 31 Abs. 3 bis 5 werden gemäss RB

Nr. 1287 vom 23.5.1995 nicht genehmigt.

Art. 8 a

Aufschriften an Gebäuden müssen in romanischer Sprache sein. Bestehende Aufschriften sind von dieser Regelung ausgenommen.

Von der Gemeinde genehmigt am 30. Jan. 1995

Der Präsident: *J. Kälin*

Der Aktuar: *D. Beer*

von der Regierung genehmigt am.....
23. Mai 1995

gemäss RB Nr. 1287.....

Der Regierungspräsident: *P. Aliesch*

Der Kanzleidirektor: *Dr. Riesen*

Dr. Riesen





Kanton Graubünden
Gemeinde Lohn

Teilrevision Baugesetz

Zone landschaftsprägende Bauten

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 8. Juni 2012

Der Gemeindepräsident: *F. J. J. J.*

Der Gemeindeschreiber: *Peter Baume*

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom *6.11.2012*RB-Nr. *1058*

Die Präsidentin: *S. J. J.*

Der Kanzleidirektor: *M. J.*



Boden- und Baulandpolitik / Vorteilsausgleich (neu)

Art. 10a

1. Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen (z.B. Mehrwert bei Ein- und Umzonungen), sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.

Zonenplan

Art. 13

...

b) Ueberlagerte Nutzung

Landschaftsschutzzone

Zone landschaftsprägende Bauten

Skiabfahrtszone

Gefahrenzone

Quellwasserschutzzone

Zone landschaftsprägende Bauten (neu)

Art. 25a

1. Zweck

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

2. Schutz und Erhaltung

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

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

3. Zulässige bauliche Massnahmen / Umnutzungen

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

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

4. Bauten mit Anpassungsbedarf

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

5. Gestaltungsrichtlinien

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

6. Erschliessung

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

7. Baubewilligung

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

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

Voraussetzung zur Erteilung einer Baubewilligung zum Ausbau von Ökonomiebauten ist eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer zur Abschöpfung des Mehrwertes im Betrag von pauschal Fr. 1'500.- sowie der Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht.

8. Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht

Für die im Generellen Gestaltungsplan entsprechend bezeichneten Flächen gilt eine Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht. Diese ist von den Grundeigentümern in der Zone landschaftsprägende Bauten (LPB) zu erfüllen und ist im Grundbuch anmerken zu lassen. Dritte haben die Pflege ihres Landes zu dulden, sofern sie es nicht selber bewirtschaften oder bewirtschaften lassen.

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

Einzelheiten bezüglich Art und Weise der Bewirtschaftung, Zuständigkeit, Vorteilsnutzung sowie Kosten und Verteiler regelt der Gemeindevorstand per Reglement.

Anhang

Ergänzende Gestaltungsrichtlinien und Gestaltungsskizzen (Art. 25 a)

1 Grundsätze für die Umnutzung von Stallbauten

Eigentum

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

Nutzung

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

Gestaltung / Materialisierung

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

Öffnungen

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

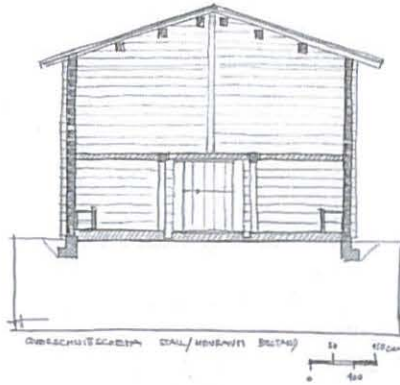
- Fenster und Belüftungsöffnungen dürfen nur an den seitlichen Wänden in Erscheinung treten. Neue Fenster oder Öffnungen an der talseitigen Hauptfassade sind ausgeschlossen.
- Es dürfen keine Fensterläden an Aussenhülle angebracht werden (Empfehlung: Schiebeläden zwischen Innen- und Aussenhülle).
- Neue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

Umgebung

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

2 Bestehende Stalltypologie / Umbautypologien A-D

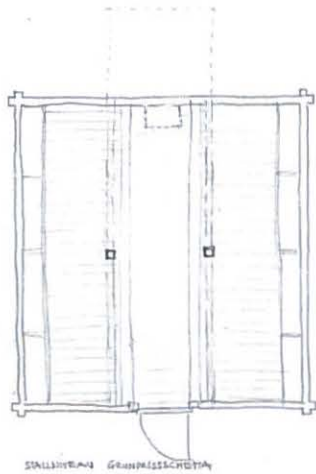
Bestehende Stalltypologie



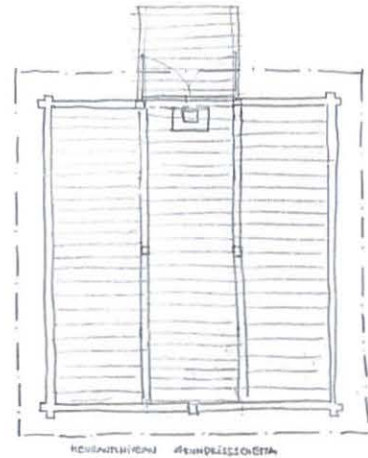
Schemaschnitt Stallscheune:

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

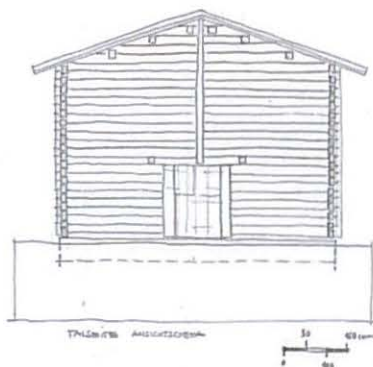
Querschnitt Heukammer/Stallteil



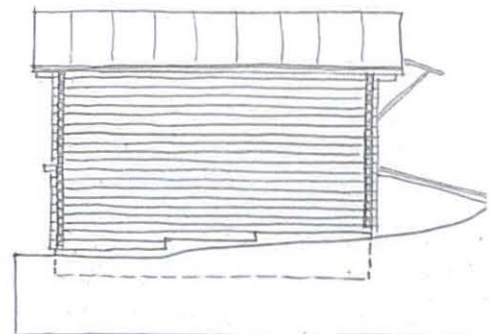
Grundriss ehemaliger Stallteil



Grundriss ehemalige Heukammer

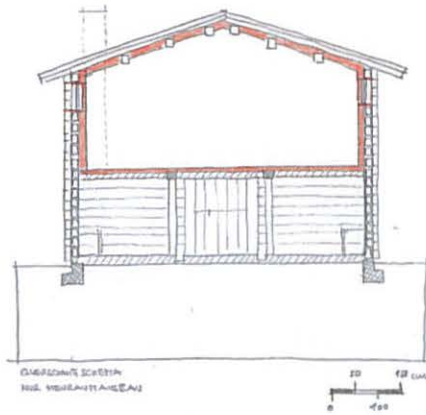


Ansicht talseitig mit Stalltor

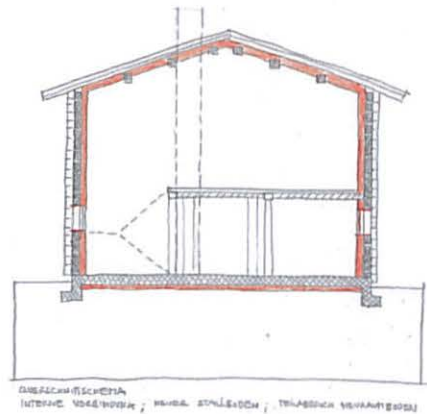


Seitliche Ansicht

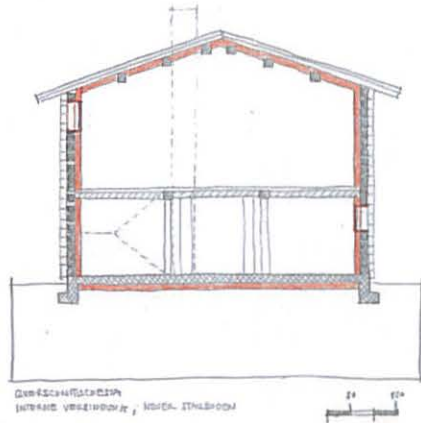
Querschnittschema – 4 Varianten



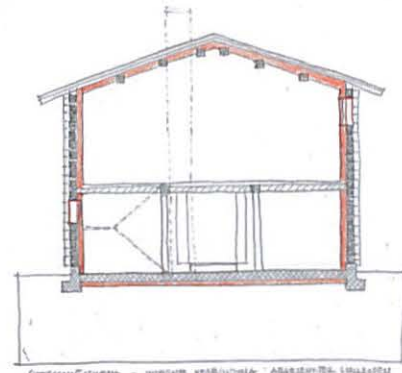
Variante 1 / Nur Heuraumbau, keine interne Verbindung



Variante 2 / Teilabbruch Heuraum, neuer Stallboden, interne Verbindung

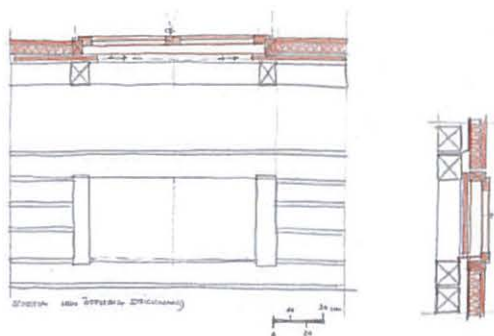


Variante 3 / neuer Stallboden, interne Verbindung



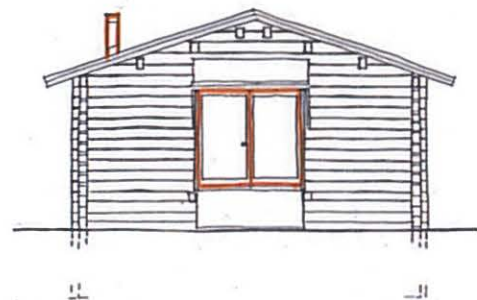
Variante 4 / Stallboden abgesenkt, interne Verbindung

Schema neue Öffnungen



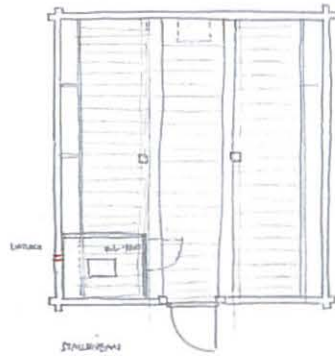
Neue Öffnungen in der Strickwand nur liegend und maximal über drei Kanthölzer hoch / Schiebeläden zwischen der Innen- und Aussenhülle

Schema bestehende Öffnungen

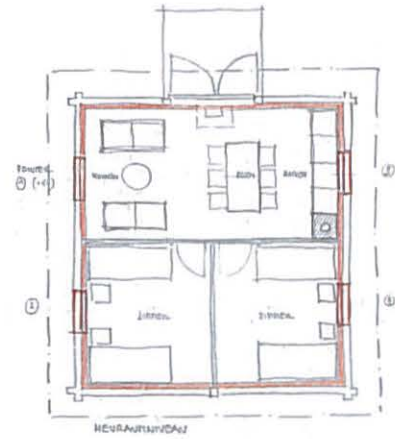


Bestehende Öffnungen (Fenster, Stall- und Heuraumtore) sind zu verwenden. Sie können auf der Innenseite verglast werden.

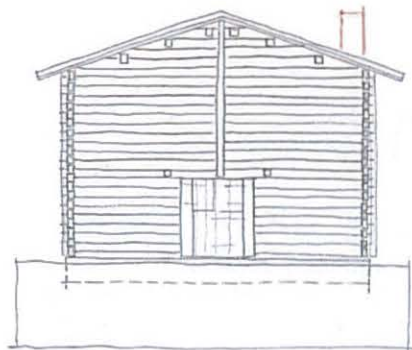
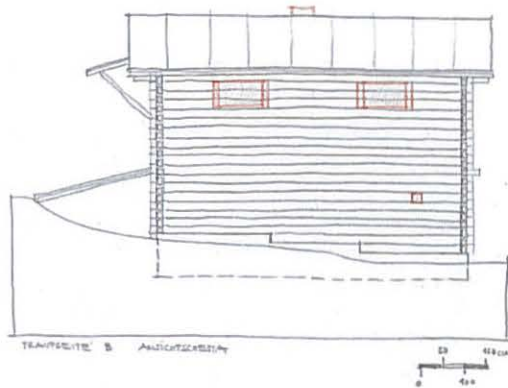
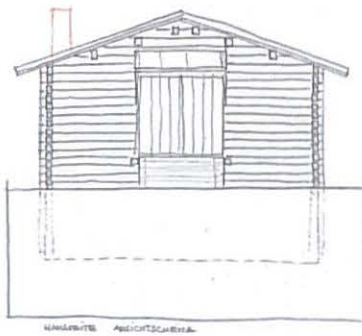
Umbautyp A



Stallkammer mit WC, Zugang über bestehende Stalltür

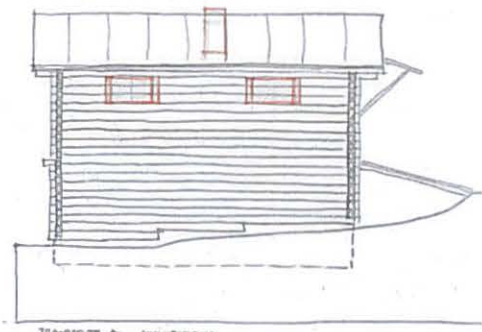


Heuraum mit Wohnräumen und Schlafzimmer

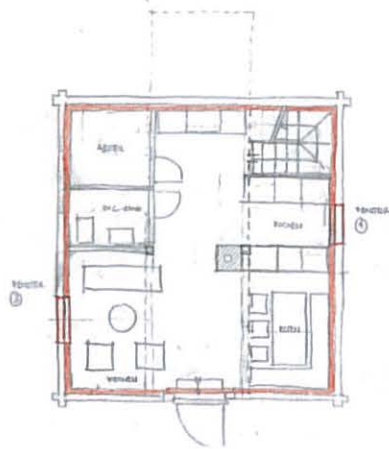


Umbautyp A - Merkmale

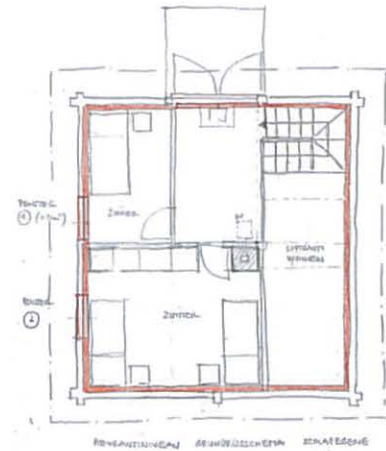
- Ausbau nur im Heuraum (Wohnen und Schlafen oben)
- Nur WC im Stallraum, kleine Lüftungsöffnung
- Zwischenboden bleibt unverändert
- Keine interne Verbindung (Treppe)
- Max. 4 neue Fenster in der Strickwand (Konstruktionsprinzip gemäss Schema)
- Abmessung der Fenster im Licht max. 5% des Innenmasses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



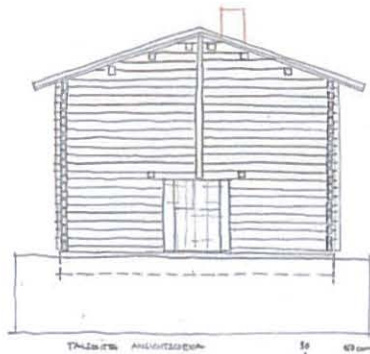
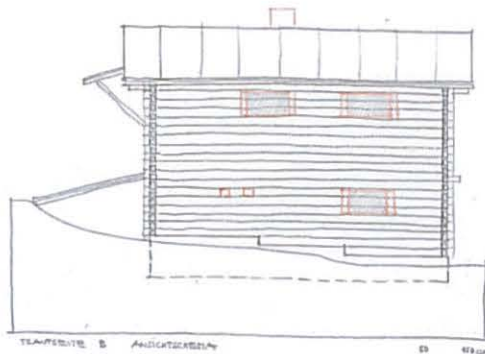
Umbautyp B



Stallraum zu Wohnzwecken ausgebaut (inkl. Nebenflächen)

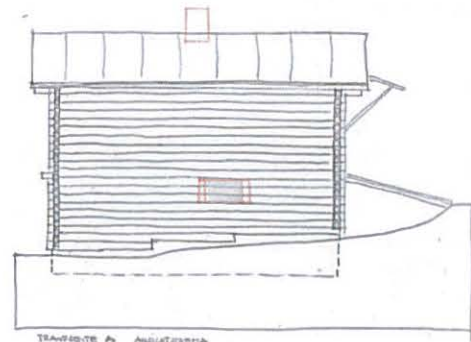


Heuraum mit Schlafräumen ausgebaut, Ausbruch Zwischenboden mit interner Treppe

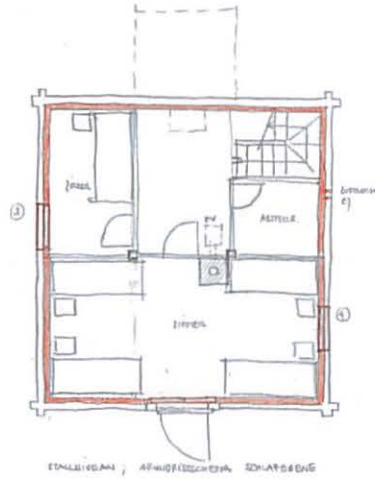


Umbautyp B - Merkmale

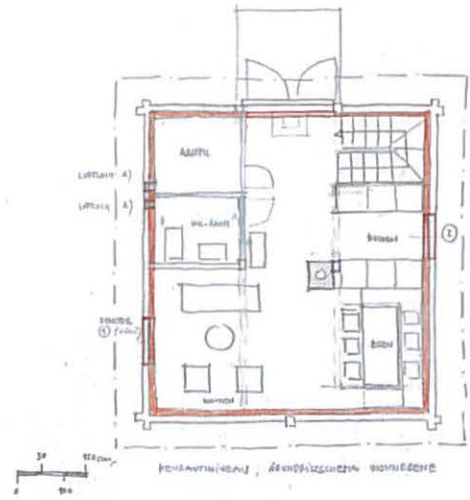
- Ausbau Stallteil (Wohnen, Küche und WC)
- Ausbau Heuraum (Schlafen)
- Grossflächiger Ausbruch Zwischenboden (überhoher Raum auf ca. 1/3 der Fläche)
- Abgesenkter Stallboden da Wohngeschoss auf Stallniveau (Raumhöhen optimieren)
- neue interne Verbindung (Treppe)
- max. 4 neue Fenster in der Strickwand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



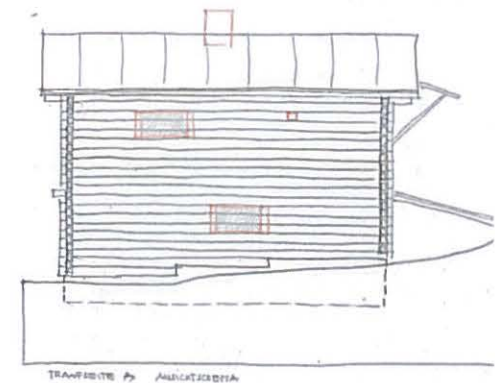
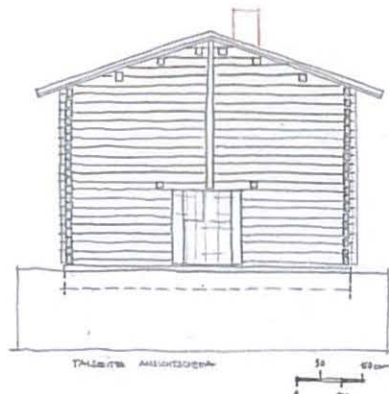
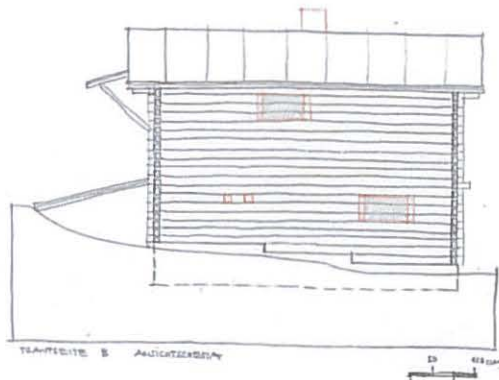
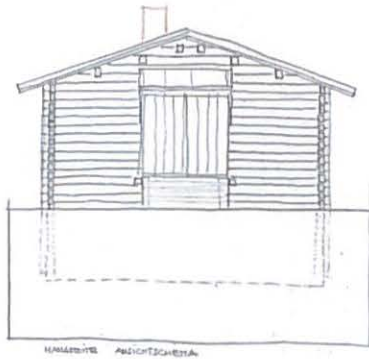
Umbautyp C



Stallraum mit Schlafräumen ausgebaut (inkl. Nebenflächen)



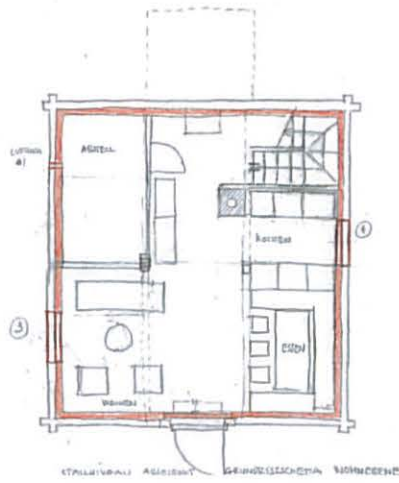
Heuraum mit Wohnraum, Küche, WC und Nebenraum



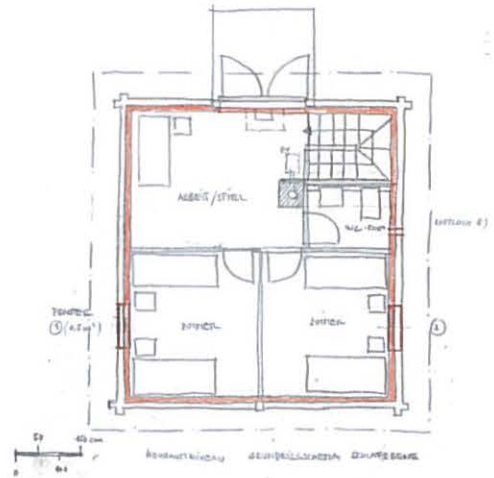
Umbautyp C - Merkmale

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

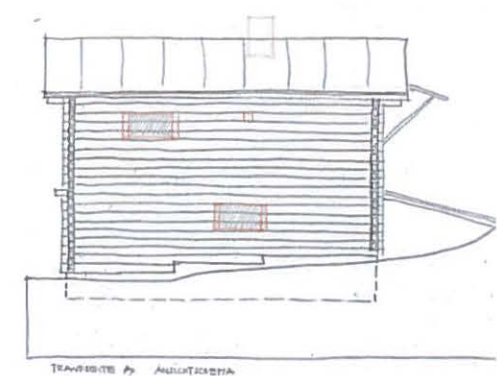
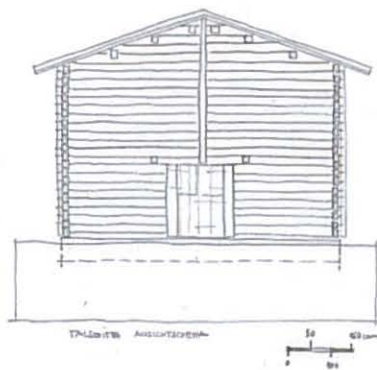
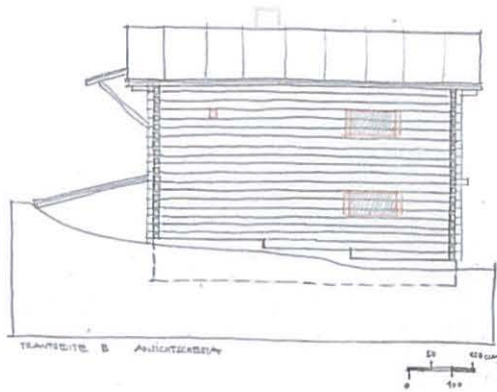
Umbautyp D



Stallraum zu Wohnzwecken ausgebaut (inkl. Nebenflächen)



Heuraum mit Schlafräumen und WC ausgebaut,



Umbautyp D - Merkmale

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

KANTON GRAUBÜNDEN

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG



GEMEINDE LOHN



Teilrevision Ortsplanung Orta, Parzellen 47 und 58 Baugesetz (Art. 18 und 20a)

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 30. August 2013

Der Gemeindepräsident:

Jörg Beeli

Der Aktuar:

Peter Baumann



Von der Regierung genehmigt am: 25.2.2014

RB Nr.: 145

Der Präsident:

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

Dr. Claudio Riesen



Ergänzung des Zonenschemas mit der Wohnzone für Einheimische:

Ausnützungsziffer	0.30
Gebäudehöhe	9 m
Geschosszahl	2
Gebäudelänge	20 m
Kleiner Grenzabstand	3 m
Grosser Grenzabstand	6 m
Gebäudeabstand	6 - 9 m
Immissionen	nicht störend

- 1 In der Wohnzone für Einheimische dürfen nur Wohnbauten für ortsansässige Personen, welche in der Gemeinde Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben, erstellt werden.**
- 2 Die Nutzung als Zweitwohnung ist untersagt.**
- 3 Im Falle von zwingenden Verkaufsgründen kann die Wohnbaute befristet für eine angemessene Zeit, maximal aber für 5 Jahre, an nichtortsansässige Personen vermietet werden. Für den Zeitraum der Vermietung ist eine Abgabe zu leisten, welche pro Jahr 30 % des jährlichen Eigenmietwertes der Wohnbaute gemäss aktueller amtlicher Schätzung beträgt. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden und darf nur zur Förderung des einheimischen Wohnungsbaus in der Gemeinde verwendet werden. Ernsthafte Verkaufsbemühungen des Eigentümers müssen im Vorfeld unternommen und bewiesen werden.**
- 4 Im Falle eines Verkaufes herrscht ein Rückkaufsrecht zugunsten der Gemeinde.**
- 5 Der Verkauf und die Nutzung von Parzellen in der Wohnzone für Einheimische richtet sich nach einem von der Gemeindeversammlung zu beschliessenden Reglement „Wohnzone für Einheimische“.**

Legende: Änderungen/Ergänzungen sind **fett und kursiv** dargestellt

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE LOHN

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG



Baugesetz

Teilrevision Zonenschema (Art. 18)

Wohnzone für Einheimische

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 12. Juni 2015

Der Gemeindepräsident:

Jörg Beeli

Der Aktuar:

Peter Baumann



Von der Regierung genehmigt am: 1.9.2015

RB Nr.: 774

Der Präsident:

Martin Jäger

Der Kanzleidirektor:

Dr. Claudio Reisen



Ausnutzungsziffer	<i>0.40</i>
Gebäudehöhe	9 m
Geschosszahl	3
Gebäuelänge	20 m
Kleiner Grenzabstand	3 m
Grosser Grenzabstand	6 m
Gebäudeabstand	6 - 9 m
Immissionen	nicht störend

Legende: Änderungen/Ergänzungen sind ***fett und kursiv*** dargestellt