

GEMEINDE SCUOL



BAUGESETZ

INHALTSÜBERSICHT

I Allgemeines

II Grundlagen

III Grundordnung

- 1. Allgemeines**
- 2. Bauvorschriften**
 - 2.1. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen**
 - 2.2. Verkehrs- und Versorgungsanlagen**
 - 2.3. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen**
 - 2.4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**
- 3. Zonen**
 - 3.1. Bauzonen**
 - 3.1.1. Allgemeines**
 - 3.1.2. Zonenarten**
 - 3.1.3. Zonenordnung**
 - 3.2. Landwirtschaftszonen**
 - 3.3. Schutzzonen**
 - 3.4. Weitere Zonen**
- 4. Gestaltung**
- 5. Erschliessung**
 - 5.1. Allgemeines**
 - 5.2. Projektierung, Ausführung**
 - 5.3. Finanzierung**
 - 5.3.1. Öffentliche Erschliessungsanlagen**
 - 5.3.1.1. Allgemeines**
 - 5.3.1.2. Einmalige Abgaben**
 - 5.3.1.3. Wiederkehrende Abgaben**
 - 5.3.2. Private Erschliessungsanlagen**

IV Quartierplanung

- 1. Quartierplan**
- 2. Baulandumlegung**
- 3. Quartierplanverfahren**

V Formelles Baurecht

- 1. Bewilligungen**
- 2. Bewilligungsverfahren**

VI Schlussbestimmungen

INHALTSVERZEICHNIS

Artikel

I Allgemeines

Zweck	1
Geltungsbereich	2
Natur- und Heimatschutz	3
Zuständige Behörden	4
Sachliche Zuständigkeit	5
Gemeindedirektion	6
Baukommission	7
Bauamt	8
Bauberatung	9
Besitzstand	10
Ausnahmen	11
Planungszone	12

II Grundlagen

Siedlungsinventar	13
Landschaftsinventar	14

III Grundordnung

1. Allgemeines

Grundordnung	15
Zonenplan	16
Genereller Gestaltungsplan	17
Genereller Erschliessungsplan	18
Verfahren	19

2. Bauvorschriften

2.1. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Architektur	20
Dächer	21
Solaranlagen, Wärmepumpen	22
Einfriedungen	23
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	24
Reklamen und Hinweistafeln	25
Antennen	26
Campingplätze; Stellplätze für Wohnmobile	27
Waldabstand, Gewässerabstand	28

2.2. Verkehrs- und Versorgungsanlagen	
Sicherheit	29
Zu- und Ausfahrten	30
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
1. Pflichtparkplätze	31
2. Anordnung und Gestaltung	32
3. Ersatzabgabe	33
Abstellplätze für Fahrräder	34
Werkleitungen	35
2.3. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	
Ausführung von Bauten und Anlagen	
1. Grundsatz	36
2. Energiehaushalt	37
3. Schallschutz	38
4. Umweltbelastung	39
5. Musiklärm	40
Abwasser	41
Bauarbeiten	42
Unterhalt	43
2.4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	44
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	45
3. Zonen	
3.1. Bauzonen	
3.1.1. Allgemeines	
Hauptwohnungsanteile	
1. Anteilspflicht	46
2. Abgeltung	47
3. Ablösung	48
4. Anwendungsbereich	49
Einkaufszentren	50
3.1.2. Zonenarten	
Dorfkernzone	51
Kernzone	52
Wohnzonen	53
Gewerbezone	54
Hotelzone	55
Tourismuszone	56
Bauzone Nairs	57
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	58
Parkierungszone	59
Grünzone	60
Parkzone	61

3.1.3. Zonenordnung	
Zonenschema	62
Ausnützungsziffer	63
Nutzungsübertragung und Parzellierung	64
Gebäude- und Firsthöhe	65
Gebäudelänge	66
Grenz- und Gebäudeabstand	67
3.2 Landwirtschaftszonen	
Landwirtschaftszone	68
Landwirtschaftszone San Jon (Pferdebetrieb)	69
3.3 Schutzzonen	
Naturschutzzone	70
Landschaftsschutzzone	71
Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden	72
Kulturlandschaftszone (Terrassenlandschaft)	73
Archäologiezone, archäologische Schutzzone	74
Wildschonzone	75
Grundwasser- und Quellschutzzone	76
3.4 Weitere Zonen	
Gefahrenzone	77
Wintersportzone	78
Campingzone	79
Waldzone	80
Deponiezone	81
Übriges Gemeindegebiet	82
4. Gestaltung	
Erhaltenswerte Gebäude	83
Mauern, Alleen und Pflästerungen	84
Geschützte Gärten	85
Baugestaltungslinien	86
Natur- und Kulturobjekte	87
Aussichtspunkte	88
5. Erschliessung	
5.1. Allgemeines	
Erschliessung	89
Grund- und Groberschliessung	90
Feinerschliessung	91
5.2. Projektierung, Ausführung	
Baulinien	92
Generelle Projekte und Bauprojekte	93
Verfahren	94
Ausführung	
1. Öffentliche Erschliessungsanlagen	95
2. Private Erschliessungsanlagen	96

5.3. Finanzierung	
5.3.1. Öffentliche Erschliessungsanlagen	
5.3.1.1. Allgemeines	
Erschliessungsabgaben	97
Abgabepflicht	98
Gesetzliches Pfandrecht	99
5.3.1.2. Einmalige Abgaben	
Mehrwertbeiträge	100
Wasseranschlussgebühren, Löschwassergebühren	101
Abwasseranschlussgebühren	102
Besondere Anschlussgebühren	103
5.3.1.3. Wiederkehrende Abgaben	
Wassergebühren	104
Abwassergebühren	105
Abfallgebühren	106
5.3.2. Private Erschliessungsanlagen	
Private Erschliessungsanlagen	107

IV Quartierplanung

1. Quartierplan	
Quartierplan	108
Quartierplanbestimmungen	109
Quartiergestaltungsplan	110
Quartiererschliessungsplan	111
Quartiererschliessung	
1. Erstellung	112
2. Finanzierung	113
Quartierausstattung	114
2. Baulandumlegung	
Baulandumlegung	115
Alter Bestand	116
Abzüge für den Gemeinbedarf	117
Neuzuteilung, Wertausgleich	118
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	119
Grenzbereinigung	120
3. Quartierplanverfahren	
Einleitung	121
Erstellung	122
Öffentliche Auflage, Einsprache	123
Erlass	124
Planungskosten	125
Aufhebung, Abänderung, Ergänzung	126
Vorbehalt der Baubewilligung	127

V Formelles Baurecht

1. Bewilligungen

Baubewilligung	128
Bewilligungsvoraussetzungen	
1. Allgemein	129
2. Baureife	130
3. Bedingungen und Auflagen, Revers	131

2. Bewilligungsverfahren

Baugesuch	132
Baugespann	133
Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung	134
Auflage, Publikation und Einsprache	135
Vorentscheid	136
Baubescheid	137
Baubeginn und Baufristen	138
Bauausführung, Änderungen	139
Baukontrollen, Bauabnahme	140
Gebühren	141

VI Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit	142
Strafbestimmungen	143
Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes	144
Rechtsmittel	145
Gesetzessprache	146
Inkrafttreten; Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts	147

Für Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen wird grundsätzlich die männliche Form verwendet. Sie bezieht sich immer auf beide Geschlechter.

I Allgemeines

Zweck

Art. 1

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

Geltungsbereich

Art. 2

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.
- 2 Neben den Gemeindebauvorschriften sind die auf Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Für benachbarte Grundstücke gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

Natur- und Heimatschutz

Art. 3

- 1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen oder dem Zerfall preisgegeben werden.
- 2 Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen und die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Der Gemeinderat kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

Zuständige Behörden

Art. 4

- 1 Der Vollzug dieses Gesetzes obliegt dem Gemeinderat, der Gemeindedirektion, der Baukommission und dem Bauamt. Sie können bei Bedarf sachkundige und Berater beiziehen.
- 2 Sämtliche Befugnisse, die in diesem Gesetz nicht ausdrücklich einer anderen Instanz zugewiesen werden, stehen dem Gemeinderat zu. Insbesondere vertritt er die Gemeinde in allen sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten.

- 1 Baubehörde ist der Gemeinderat. Er ist insbesondere zuständig für die Einleitung und den Erlass von Quartierplänen, für die Erteilung von Baubewilligungen sowie für Entscheide über Bussen und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Der Gemeinderat kann den Entscheid über Baubewilligungen an die Gemeindedirektion, die Baukommission oder an das Bauamt delegieren. Die Kompetenzen der verschiedenen Behörden sind in einem Reglement festzuhalten.
- 2 Die Gemeindedirektion und die Baukommission amten im Übrigen als beratendes Organ des Gemeinderates in allen Angelegenheiten, in welchen dieser einen Entscheid auf Grund dieses Gesetzes zu fällen hat. Sie bereiten die Entscheide des Gemeinderates vor und stellen ihm Antrag.
- 3 Das Bauamt ist zuständig für die Bewilligung von Änderungen an bewilligten Bauvorhaben, soweit keine Neuausschreibung zu erfolgen hat. Es prüft sämtliche Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baukommission Antrag. Das Bauamt führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.

Gemeindedirektion

Art. 6

- 1 Für die Zusammensetzung und die Beschlussfassung der Gemeindedirektion gelten die Bestimmungen des Geschäftsreglements für den Gemeinderat und die Gemeindedirektion.

Baukommission

Art. 7

- 1 Die Baukommission besteht aus 5 Mitgliedern. Ein Mitglied wird vom Gemeinderat aus seiner Mitte delegiert. Die vier weiteren Mitglieder werden vom Gemeinderat für die gleiche Amtsdauer wie dieser gewählt.
- 2 Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 3 Mitglieder anwesend sind.
- 3 Der Leiter des Bauamtes wirkt bei den Sitzungen der Baukommission mit beratender Stimme mit.

Bauamt

Art. 8

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt. Sie kann sich an einem gemeinsamen Bauamt mit anderen Gemeinden beteiligen oder die Aufgaben eines Bauamtes anderer Gemeinden übernehmen.
- 2 Die Aufgaben des Bauamtes werden, soweit sie sich nicht aus diesem Gesetz oder Vereinbarungen mit anderen Gemeinden ergeben, in einem vom Gemeinderat zu erlassenden Pflichtenheft geregelt.

- 3 Der Gemeinderat kann die Erfüllung nicht hoheitlicher Aufgaben des Bauamtes auch Privaten übertragen.

Bauberatung

Art. 9

- 1 Der Gemeinderat bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson oder ein Fachgremium als Bauberater. Die Fachperson bzw. die Mitglieder des Fachgremiums dürfen nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und daselbst während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 2 Die Bauberatung orientiert und berät Bauherrschaften und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben. Sie ist in folgenden Fällen zwingend beizuziehen:
 - Bauvorhaben in den Dorfkernzonen, den Gewerbebezonen und der Bauzone Nairs
 - bei landwirtschaftlichen Hochbauten
 - Bauvorhaben an erhaltenswerten Gebäuden gemäss Generellem Gestaltungsplan

In anderen Fällen entscheidet die Baubehörde über den Beizug der Bauberatung. In allen Fällen kann bei Bedarf auch die kantonale Denkmalpflege beigezogen werden.

Besitzstand

Art. 10

- 1 Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Sie dürfen zudem umgebaut, angemessen erweitert oder in ihrer Nutzung teilweise geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 2 Der Abbruch und Wiederaufbau bestehender Bauten ist nur im Rahmen der geltenden Bauvorschriften zulässig.

Ausnahmen

Art. 11

- 1 Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- 2 Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.

- 3 Die Ausnahmegewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.
- 4 Für Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen gelten ausschliesslich die Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Planungszone

Art. 12

- 1 Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann der Gemeinderat für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekannt zu geben.
- 2 In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.
- 3 Die Planungszone kann vom Gemeinderat für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.

II Grundlagen

Siedlungsinventar

Art. 13

- 1 Das Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.
- 2 Das Siedlungsinventar wird zunächst als Grobinventar erstellt. Es wird fortlaufend durch die selbständig oder im Rahmen von Baugesuchen erstellten Detailinventare ergänzt.
- 3 Das Inventar bildet die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme erhaltenswerten Bauten oder Baugruppen in den Generellen Gestaltungsplan. Das Inventar steht bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.

Landschaftsinventar

Art. 14

- 1 Das Landschaftsinventar umfasst und beschreibt naturnahe Lebensräume, Geotope sowie Natur- und Kulturobjekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.
- 2 Das Inventar bildet die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen sowie die Aufnahme wertvoller Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Als Landschaftsinventar gilt insbesondere das von der Vogelwarte Sempach erarbeitete Landschaftsnutzungskonzept Unterengadin (Teil Scuol) vom Mai 1998.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Grundordnung

Art. 15

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.
- 2 Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung bestimmen die Nutzung sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebietes. Sie sind für jedermann verbindlich.

Zonenplan

Art. 16

- 1 Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen. Er bezeichnet die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen und die weiteren Zonen.
- 2 Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die Zonen überlagerter Nutzung enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 3 Der Zonenplan bezeichnet Gebiete, in denen vor der Bewilligung von Bauten und Anlagen eine Quartierplanung (Folgeplanung) durchzuführen ist. Die Folgeplanung kann über das ganze Gebiet oder in Etappen über Teilgebiete durchgeführt werden.
- 4 Zonenplan und Zonenschema legen die Lärmempfindlichkeitsstufen fest. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Genereller Gestaltungsplan

Art. 17

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung, Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet insbesondere erhaltenswerte bzw. geschützte Gebäude, Mauern, Pflasterungen, Alleen, Aussichtspunkte, Natur- und Kulturobjekte, Obstgärten (bröls) und Gärten (curtins).

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die bedeutenden Verkehrs- und Versorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan legt die raumwirksamen Erschliessungsanlagen mit Ausstattungskarakter wie Parkierungsanlagen, touristische Transportanlagen, Beschneiungsanlagen, Loipen, Fuss- und Wanderwege, Reitwege, Rad- und Mountainbikewege, Downhill- und Trottinettstrecken fest. Er enthält die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen sowie die für den Lärmschutz erforderlichen Baulinien.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind. Er kann die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen vorschreiben.
- 4 In der Fraktion S-charl gelten für die Verkehrserschliessung sowie für die Wasser- und Energieversorgung ausschliesslich die Anordnungen des Generellen Erschliessungsplans.
- 5 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

- 1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Urnenabstimmung.
- 2 Der Entwurf für neue Bauvorschriften und Pläne ist nach Abschluss des kantonalen Vorprüfungsverfahrens vor der Abstimmung zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen Umweltverträglichkeitsbericht und eventuellen Gesuchen um Zusatzbewilligungen während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekannt zu geben.
- 3 Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeinderat Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Vorschläge und Einwendungen und nimmt dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird in der Botschaft zuhanden der Stimmberechtigten zusammengefasst.
- 4 Wird eine Vorlage nach der Mitwirkungsaufgabe geändert und erfolgt keine zweite Auflage, werden die Änderungen in der Publikation des Beschlusses bekanntgegeben und ausserdem direkt Betroffenen schriftlich mitgeteilt.
- 5 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben.

2. Bauvorschriften

2.1 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Architektur

Art. 20

- 1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.
- 2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizung der Bauberatung zu überarbeiten.

Dächer

Art. 21

- 1 Bei der Dachgestaltung in den Dorfkernzonen ist auf die Formen, Farben und Materialien der Dächer in der näheren Umgebung Bezug zu nehmen.
- 2 Bei Neubauten in den Dorfkernzonen sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 10 - 30° a. T. zugelassen. Bei geneigten Dächern in den übrigen Zonen darf die Dachneigung nicht mehr als 40° a. T. betragen.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind grundsätzlich gestattet, doch darf ihre Länge bei geneigten Dächern in der Summe maximal 1/3 der Dachlänge betragen. Bei erhaltenswerten Bauten werden Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster nur bei Vorliegen einer positiven Beurteilung durch die Bauberatung bewilligt. Nicht als Dachaufbauten gelten Kamine. Es besteht kein Anspruch auf eine Bewilligung für einen Dachaufbau oder Dacheinschnitt mit der Maximallänge von 1/3 der Dachlänge.
- 4 Attikageschosse bei Flachdachbauten dürfen nur unter einer Linie (Lichtraumprofil) errichtet werden, welche von der projektierten Gebäudehöhe unter einem Winkel von 40° aufsteigt.

Solaranlagen, Wärmepumpen

Art. 22

- 1 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen werden bewilligt, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.
- 2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in die Gebäudeoberfläche einzugliedern oder in die Umgebung einzupassen. In der Dorfkernzone dürfen Solaranlagen auf den Dächern nur angebracht werden, wenn sie in die Dachfläche und Dachneigung integriert sind und eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Gegenüber sämtlichen im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Strassen ist ein Abstand von 0.50 m einzuhalten. Die Baubehörde kann in besonderen Fällen grössere Abstände vorschreiben.
- 2 In der Dorfkernzone S-charl dürfen keine neuen Einfriedungen erstellt werden. Bestehende Einfriedungen dürfen nur unterhalten und erneuert werden. In der Wohnzone W1 (S-charl) dürfen mit Ausnahme von beweglichen Weidezäunen keine neuen Einfriedungen bewilligt werden. Bestehende Zäune in dieser Zone sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen.
- 3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen.
- 4 Der Gemeinderat trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung der gemäss Abs. 2 und 3 zu entfernenden Zäune. Nötigenfalls ordnet er die Ersatzvornahme an.

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

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Einzelheiten über Grösse und Gestaltung von Reklamen und Hinweistafeln regelt der Gemeinderat in einem Reglement.

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

- 1 Die Anlage und der Betrieb von Campingplätzen sowie das Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten oder ähnlichen Einrichtungen ist ausserhalb der Campingzone auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 2 Stellplätze für Wohnmobile werden nur in der Campingzone und der Tourismuszone bewilligt.
- 3 Zeitlich begrenzte, organisierte Zeltlager sowie das Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen ausserhalb der Campingzone sind mit Bewilligung der Gemeindedirektion möglich.

- 1 Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen haben gegenüber Wald einen Abstand von 10 m, Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen einen Abstand von 20 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.
- 2 Bauten und Anlagen haben gegenüber Oberflächengewässern die im Zonenplan 1:2'000 festgelegten Gewässerabstandslinien einzuhalten. Wo solche fehlen, gilt innerhalb der Bauzone ein Abstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone von 20 m. Der Gewässerabstand bemisst sich in diesen Fällen bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.
- 3 Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien, die im Zonenplan 1:2'000 festgelegt sind.

2.2 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 2 Hochbauten haben, wo Baulinien fehlen, gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen, die für den öffentlichen Verkehr zugänglich sind, einen Bauabstand von 3 m ab Strassenrand einzuhalten. Die Baubehörde kann insbesondere aus gestalterischen Gründen geringere Abstände zulassen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben die Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- 4 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Zu- und Ausfahrten

Art. 30

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 %, gemessen in der Rampenachse, aufweisen. Bei Rampen an Sammelstrassen gemäss Generellem Erschliessungsplan muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in den Dorfkernzonen und den Kernzonen kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 5 Für Zu- und Ausfahrten auf kantonale Strassen ist eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes erforderlich.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Pflichtparkplätze

Art. 31

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden genügend während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten.
- 2 Es sind bereitzustellen bei
 - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 120 m² Geschossfläche, darüber 2 Plätze
 - Bürobauten 1 Platz pro 40 m² Geschossfläche

- | | |
|----------------------------------|---|
| - Verkaufslokale | 1 Platz pro 30 m ² Ladenfläche |
| - Einkaufszentren gemäss Art. 50 | 1 Platz pro 15 m ² Ladenfläche |
| - Gewerbebauten | 1 Platz pro 30 m ² Geschossfläche als Regel (über die massgebliche Anzahl entscheidet die Baubehörde entsprechend dem Charakter des Betriebs) |
| - Pensionen, Hotels | 1 Platz pro 5 Fremdenbetten sowie

1 Platz pro 7 Sitzplätze (Sitzplätze in Speisesälen und Hotelbars, die den Hotelgästen vorbehalten sind, werden nicht angerechnet. Bei öffentlich zugänglichen Hotelbars werden 50 % der Sitzplätze angerechnet) |
| - Restaurants, Bars, Cafés | 1 Platz pro 7 Sitzplätze (Sitzplätze auf offenen Terrassen sind anzurechnen, soweit sie einen Drittel der Sitzplätze im Innern des Lokals überschreiten) |

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen hält. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

- 3 In der Dorfkernzone sowie in den im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Bereichen der Kernzone sind lediglich 2/3 der nach Abs. 1 und 2 erforderlichen Pflichtparkplätze bereitzustellen. Die Überschreitung der vorgeschriebenen Anzahl Abstellplätze bedarf einer besonderen Bewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn das zusätzliche Angebot an Abstellplätzen dem Verkehrskonzept der Gemeinde nicht zuwider läuft.
- 4 Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können von der Baubehörde zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden. Die Baubehörde kann Eigentümer von Liegenschaften, die nicht über die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze verfügen, insbesondere verpflichten, Parkplätze in einer von der Gemeinde oder von privater Seite erstellten Einstellhalle zu übernehmen. Übersteigt die Nachfrage das Angebot, werden die verfügbaren Parkplätze den Interessenten nach Massgabe der Entfernung der Liegenschaften zur Parkieranlage abgegeben.
- 5 In der Fraktion S-charl gelten für das Abstellen von Motorfahrzeugen ausschliesslich die Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes. Art. 31 und 33 finden auf bestehende Bauten oder Bauvorhaben in der Fraktion S-charl keine Anwendung.

- 1 Bei der Erstellung neuer Wohnbauten mit mehr als zwei Wohnungen und neuer Geschäftshäuser in den Dorfkernzonen, der Kernzone und in den Wohnzonen sind 2/3 der vorgeschriebenen Parkplätze in Garagen, Einstellhallen oder Auto-unterständen unterzubringen. Beim Umbau solcher Bauten und bei anderen Bauvorhaben in diesen Zonen bestimmt die Baubehörde den Anteil gedeckter Abstellplätze. Diese Bestimmungen finden keine Anwendung auf Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sowie auf Doppel- und Reihenhäuser.
- 2 Garagen sind bei Neubauten so anzulegen, dass zwischen der Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche das Motorfahrzeug abgestellt werden kann. Parkplätze, die längs von öffentlichen Strassen angeordnet werden, haben einen Abstand von mindestens 1 m zur Parzellengrenze einzuhalten.
- 3 Fertiggaragen, die über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden errichtet werden, sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie mit den zugehörigen Hauptbauten eine bauliche Einheit bilden.

3. Ersatzabgabe

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze in unmittelbarer Nähe auf eigenem oder durch langfristige vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 10'000.--. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1.4.2004 von 107.6 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10 %, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Baubehörde legt die Ersatzabgabe im Rahmen von Abs. 2 bei Erteilung der Baubewilligung fest. Die Ersatzabgabe ist spätestens bis zur Rohbauabnahme zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung oder den Betrieb und Unterhalt öffentlicher Parkplätze zu verwenden.
- 4 Eine spätere Bereitstellung von eigenen Parkplätzen begründet grundsätzlich keinen Anspruch auf Rückerstattung bezahlter Ersatzabgaben. Werden indessen Private von der Baubehörde, gestützt auf Art. 31 Abs. 4, zur Übernahme von Parkplätzen in einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, werden früher an die Gemeinde geleistete Ersatzabgaben nach Abzug von 10 % der Abgabe für jedes volle Jahr seit Bezahlung der Abgabe auf den Übernahmepreis angerechnet. Der vorliegende Absatz findet auch Anwendung auf die Abgeltung von Parkplatzverpflichtungen, welche vor Inkrafttreten dieser Bestimmung von der Gemeinde bewilligt wurden.

- 1 Bei Neubauten von öffentlich zugänglichen Gebäuden sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe genügend Abstellplätze für Fahrräder bereitzustellen.

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

2.3 Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

- 1 Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Luft und Gewässer möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner ist Rücksicht zu nehmen. Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen auch behinderten Personen zugänglich sein. Die Baubehörde entscheidet über den Beizug einer Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen.
- 2 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie-, der Gewässerschutz- und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.

- 1 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.

- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firshöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um Konstruktionsstärke abgewichen werden.

3. Schallschutz

Art. 38

- 1 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in Bezug auf den Schallschutz den eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen entsprechen.
- 2 Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

4. Umweltbelastung

Art. 39

- 1 Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.
- 2 Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Hat die Baubehörde Grund zur Annahme, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist, fordert sie die Bauherrschaft auf, die Außenlärmimmissionen zu ermitteln und eine Lärmprognose einzureichen.
- 3 Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren.

5. Musiklärm

Art. 40

- 1 In der Dorfkernzone sowie in allen Wohnzonen und in der Gewerbezone B darf der Lärmpegel in Gastwirtschaftslokalen mit Musik wie Discos, Bars, Dancings und dergleichen im Lokal gemessen den Pegel von 80 dB(A) nicht überschreiten.

- 2 Die Einschränkungen gemäss Abs. 1 gelten gleichermassen für bestehende wie für neue Gastwirtschaftslokale mit Musik. Bestehende Betriebe haben ihre Anlagen innert 5 Jahren seit Inkrafttreten dieses Gesetzes den Anforderungen von Abs. 1 anzupassen.
- 3 Kann nachgewiesen werden, dass die Lautstärke durch die Art des Lokals oder durch andere Umstände in der betroffenen Nachbarschaft auch durch eine lautere Einstellung der Musik im Lokal nicht zu übermässigen Störungen in der Nachbarschaft führt, kann die Baubehörde im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung einen höheren Lärmpegel im Innern des Lokals bewilligen.

Abwasser

Art. 41

- 1 Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln.
- 2 Verschmutztes Abwasser, das im Bereich der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist in die öffentlichen Leitungen einzuleiten. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften über die Behandlung von gewerblichem und industriellem Abwasser.
- 3 Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplanes zu behandeln.
- 4 Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen oder kann, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans oder mit Bewilligung des Kantons in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.
- 5 Das weitere bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

Bauarbeiten

Art. 42

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall gemäss kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

- 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Gefährdet eine mangelhaft unterhaltene Baute oder Anlage Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder verunstaltet sie das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten durch Dritte vornehmen.
- 2 Wertvolle Bauten und Anlagen sowie geschützte Natur- und Kulturobjekte sind mit besonderer Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen. Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Unterhaltungspflicht vernachlässigen, werden von der Baubehörde zu den notwendigen Massnahmen verpflichtet. Erwachsen den Pflichtigen aus dem Unterhalt der schützenswerten Objekte Mehrkosten und sind diese für sie nicht trag- oder zumutbar, kann sich die Gemeinde an den Mehrkosten mit Beiträgen beteiligen.

2.4 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern wie Sport- oder kulturelle Veranstaltungen, vorübergehende Aufstellung von Gerüsten und dergleichen ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern wie Kies-, Stein- oder Sandgewinnung, Nutzung von Boden oder Gewässern zur Energieerzeugung (Wärmepumpen, Wasserkraftwerke etc.) und dergleichen bedürfen einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Der Gemeinderat kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

3. Zonen

3.1 Bauzonen

3.1.1 Allgemeines

Hauptwohnungsanteile

1. Anteilspflicht

Art. 46

- 1 Werden neue Wohnungen erstellt, dürfen die im Zonenschema festgelegten Anteile der gesamten Geschossfläche aller Wohnungen ausschliesslich als Hauptwohnungen genutzt werden. Bei Bauten mit nur einer Wohnung darf die ganze Wohnfläche nur als Hauptwohnung genutzt werden. Bei der Erstellung von drei und mehr Hauptwohnungen müssen ein Drittel davon eine Geschossfläche von mindestens 90 m² aufweisen, wobei die Wohnflächen dieser Wohnungen zusammenhängend sein müssen.
- 2 Werden bestehende Gebäude durch Anbauten um mehr als 10% der Gebäudegrundfläche erweitert und werden dadurch zusätzliche Wohneinheiten geschaffen, sind die im Zonenschema festgelegten Anteile der Geschossfläche der zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten ausschliesslich als Hauptwohnung zu nutzen. Bei andern Bauvorhaben an bestehenden Bauten einschliesslich Um- und Ausbauten besteht keine Pflicht zur Bereitstellung von Hauptwohnraum.
- 3 Als Hauptwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit Steuerdomizil in der Gemeinde oder von Personen genutzt werden, die sich zur Berufsausübung oder Schulzwecken vorübergehend in der Region aufhalten, und über eine Aufenthaltsbewilligung der Gemeinde verfügen. Zweitwohnungen sind alle nicht zu den Hauptwohnungen zählenden Wohnungen mit Ausnahme von gastwirtschaftlich genutzten Wohneinheiten in Hotelbetrieben, welche die Voraussetzungen von Art. 55 Abs. 2 erfüllen.
- 4 Hauptwohnungsanteile sind für jedes Gebäude auszuweisen. Bei gleichzeitiger Erstellung mehrerer Gebäude auf dem gleichen oder angrenzenden Grundstücken kann die Baubehörde die Verlegung oder Zusammenfassung von Hauptwohnungsanteilen bewilligen. Andere Verlegungen oder Übertragungen von Hauptwohnungsanteilen sind nicht gestattet.
- 5 Die Hauptwohnungen samt zugehörigen Nebenräumen sind in den Baueingabeplänen als solche zu kennzeichnen. Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sowie durch Anmerkung im Grundbuch sicherzustellen.
- 6 Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur erstellt werden, wenn der vorgeschriebene Anteil an Hauptwohnungen erstellt wird.

- 7 Stirbt der Eigentümer einer Hauptwohnung, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen. In andern besonderen Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dgl., kann die Baubehörde befristete Ausnahmen (maximal 5 Jahre) von der zweckgemässen Verwendung von Hauptwohnungen gestatten. Vorbehalten bleiben ferner Ausnahmen in Härtefällen.

2. Abgeltung

Art. 47

- 1 Die Pflicht zur Schaffung von Hauptwohnungen kann durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden. Mit dem Baugesuch ist eine Erklärung abzugeben, ob der Gesuchsteller den gesetzlichen Hauptwohnungsanteil (HWA) erstellen oder die Ersatzabgabe leisten will. Diese Erklärung kann bis zur Bauabnahme widerrufen werden, wenn gleichzeitig der gesetzliche Hauptwohnungsanteil bereitgestellt wird.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt 20 - 40% von 25% des Neuwertes (NW) gemäss amtlicher Schätzung (AS) des mit der Hauptwohnungsverpflichtung belasteten Gebäudes (ohne Land). Werden nur Teile eines Gebäudes für Wohnzwecke genutzt, wird die Ersatzabgabe nur auf dem auf die Wohnnutzungen entfallenden Teil des Neuwertes berechnet.

Für die Berechnung gilt folgende Formel:

$$\text{Ersatzabgabe} = \text{NW gemäss AS} \times 25 \% (\text{HWA}) \times 20 \%$$

- 3 Bei Gebäuden mit Stockwerkeigentum beträgt die Ersatzabgabe 20 - 40% des Neuwertes der mit der Hauptwohnungsverpflichtung belasteten Stockwerkeinheit (Neuwert der Stockwerkeinheit = NW des ganzen Gebäudes gemäss amtlicher Schätzung x Wertquote).
- 4 Die Abgabepflichtigen haben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die mutmassliche Ersatzabgabe sicherzustellen. Die definitive Bemessung der Ersatzabgabe erfolgt durch die Baubehörde nach Vorliegen der rechtskräftigen amtlichen Schätzung.
- 5 Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden. Sie darf nur zur Förderung des Wohnungsbaues für Ortsansässige, für den Erwerb von Bauland für die Erstellung von Hauptwohnungen und zur Förderung der Hotellerie verwendet werden. Die Gemeinde führt über die Einnahmen und die Verwendung der Ersatzabgaben eine separate Rechnung.
- 6 Der Gemeinderat regelt die Details in einem Reglement.

3. Ablösung

Art. 48

- 1 Bestehende Hauptwohnungsverpflichtungen können durch Leistung einer Ersatzabgabe abgelöst werden.

- 2 Für die Höhe der Ersatzabgabe bei nachträglicher Ablösung gelten grundsätzlich die Bestimmungen über die Abgeltung. Massgeblich für die Berechnung der Abgabe ist der Neuwert gemäss aktueller amtlicher Schätzung im Zeitpunkt der Veräusserung des Gebäudes bzw. der Stockwerkeinheit oder im Zeitpunkt der Vermietung der mit der Hauptwohnungsverpflichtung belasteten Wohnung(en) als Zweitwohnung.
- 3 Das Gesuch um Ablösung einer bestehenden Hauptwohnungsverpflichtung ist an die Baubehörde zu stellen. Diese entscheidet über die Aufhebung der Hauptwohnungsverpflichtung und legt die Ersatzabgabe fest. Die Hauptwohnungsverpflichtung erlischt erst mit der vollständigen Bezahlung der Ersatzabgabe und Löschung der Grundbucheintragung.

4. Anwendungsbereich

Art. 49

- 1 Die Bestimmungen über die Hauptwohnungsanteile (Art. 46 - 48) finden keine Anwendung auf Bauvorhaben in der Fraktion S-charl.
- 2 Bestehende Hauptwohnungsanteile auf Liegenschaften in der Fraktion S-charl werden mit Inkrafttreten der vorliegenden Bestimmung aufgehoben.
- 3 Hauptwohnungsanteile auf Liegenschaften ausserhalb der Fraktion S-charl, die gestützt auf die seit 1988 in Kraft stehenden Vorschriften festgelegt wurden, bleiben unverändert bestehen. Für ihre allfällige Ablösung gilt Art. 48.
- 4 Die Bestimmungen von Art. 47 und 48 finden keine Anwendung auf Bauvorhaben in den Wohnzonen Sotchà und Buorcha.

Einkaufszentren

Art. 50

- 1 Einkaufszentren mit einer Nettoladenfläche von 500 m² bis 1300 m² werden ausschliesslich in der Kernzone zwischen der Parzelle Nr. 522 und der Parzelle Nr. 62 bewilligt. Die Erstellung grösserer Zentren ist auch in der Kernzone untersagt. Die Erschliessung vorgesehener Einkaufszentren ist im Rahmen der Standortabklärung zu planen und im Generellen Erschliessungsplan festzulegen.
- 2 Als Einkaufszentren gelten aus einem oder mehreren Geschäften bestehende Verkaufseinheiten des Detailhandels, die baulich oder organisatorisch eine Einheit bilden und eine Nettoladenfläche von 500 m² oder mehr aufweisen. Als Detailhandelsgeschäfte gelten Betriebe, die Waren vorwiegend an Kunden verkaufen, welche diese zu ihrem eigenen Gebrauch verwenden.
- 3 Die massgebliche Ladenfläche ist gleich der Summe der Geschossflächen aller Verkaufsräume, welche den Kunden zugänglich sind, einschliesslich Bedienungs-, Pult- und Gestellflächen. Nicht angerechnet werden Gastwirtschafts- und Dienstleistungsbetriebe sowie Dienstleistungsflächen bis maximal 10 % der massgeblichen Ladenfläche (z. B. Eingangszone).

3.1.2 Zonenarten

Dorfkernzone

Art. 51

- 1 Die Dorfkernzone ist für Wohnzwecke, Gastwirtschaftsbetriebe, Detailhandelsgeschäfte sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Bestehende Landwirtschaftsgebäude können für die Kleintierhaltung genutzt werden. Neue Kleintierställe sind zulässig.
- 2 In der Dorfkernzone ist der ursprüngliche Zustand, die ursprüngliche Struktur und die ursprüngliche Erscheinung der Bauten und ihrer Umgebung zu erhalten. Für Bauvorhaben an erhaltenswerten Gebäuden sind die besonderen Bestimmungen von Art. 83 zu beachten.
- 3 Neubauten sowie An- und Nebenbauten haben sich in Stellung, Proportionen, Volumen, Höhe, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 4 Alle Bauvorhaben in der Dorfkernzone sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung des Baugesuchs bekannt zu geben.

Kernzone

Art. 52

- 1 Die Kernzone ist für Wohnzwecke, Gastgewerbebetriebe, Detailhandelsgeschäfte sowie für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Kleintierställe sind zulässig.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sollen erhalten und ergänzt werden. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten.
- 3 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.
- 4 Die geschlossene Bauweise ist gestattet. Sie liegt vor, wenn mindestens drei selbstständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Bei geschlossener Bauweise sind seitlich und gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
- 5 Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.

- 1 Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt. Gastgewerbebetriebe, Detailhandelsgeschäfte, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Kleintierställe sind zulässig, sofern sie ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.
- 2 In den Wohnzonen Sotchà und Buorcha gelten gemäss Zonenschema (Art. 62) erhöhte Hauptwohnungsanteile von 60 %. In der Wohnzone Buorcha sind im Rahmen der festgelegten Quartierplanung geeignete Parzellen für die Erstellung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern oder kleinen Mehrfamilienhäusern mit ausschliesslich Hauptwohnungen zu schaffen.

- 1 Die Gewerbezone ist für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie für Gastgewerbebetriebe und Fachmärkte bestimmt.
- 2 Pro Betrieb ist nur eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

- 1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime und Kureinrichtungen bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Kurbetrieb und die Erholung stören.
- 2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen. Aparthotels werden traditionellen Hotels gleichgestellt, wenn die hotelmässige Bewirtschaftung der gesamten Wohnfläche während wenigstens 210 Betriebstagen im Jahr gewährleistet ist und ausserdem nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - das Aparthotel muss während mindestens 7 Monaten im Jahr betrieben werden und öffentlich zugänglich sein;
 - die einzelnen Stockwerkeinheiten müssen mit Dienstbarkeiten oder entsprechenden Verpflichtungen im Reglement derart belastet sein, dass 100% der gesamten Wohnfläche der Appartements (ausgenommen Personalwohnungen) dem Hotelbetrieb während 210 Tagen im Jahr zur hotelmässigen Bewirtschaftung zur Verfügung stehen;
 - das Baugrundstück muss vor Baubeginn mit einem Zweckentfremdungsverbot zu Gunsten der Gemeinde belastet werden.

Die Baukommission kann Fachgutachten über den geplanten Betrieb einholen oder die Vorlage bestehender Gutachten verlangen.

- 3 Bei Vorliegen eines entsprechenden ~~Generellen~~ Gestaltungsplans über die ganze Hotelzone können zusammen mit der Bewilligung von Bauvorhaben für neue oder bestehende Hotelbetriebe und unter Beachtung der Vorschriften über die Hauptwohnungsanteile auch Wohnungen mit einer Gesamtfläche von max. 40 % der in der betreffenden Zone zulässigen Geschossfläche bewilligt werden. Die Baubehörde kann den Bau der Wohnungen vor Ausführung des Hotelbauvorhabens bewilligen.
- 4 Bestehende Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnutzungsziffer, Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden. Bei der Erstellung von Wohnraum zu bestehenden Hotels gelten indessen die Vorschriften über die Ausnutzungsziffer uneingeschränkt.

Tourismuszone

Art. 56

- 1 Die Tourismuszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die touristischen und kurörtlichen Interessen dienen wie Schwimmbäder, Eisfelder, Tennisanlagen, Sporthallen, Restaurants, touristische Unterkünfte, Sportbahnen und dergleichen. Ferienwohnungen (Parahotellerie) sind nicht zulässig.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 6 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei Umbauten und Erweiterungen angemessen zu berücksichtigen.
- 3 Neubauten oder Nutzungsänderungen werden nur bei Vorliegen eines entsprechenden Generellen Gestaltungsplanes bewilligt. Bei dessen Ausgestaltung sind die Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen angemessen zu berücksichtigen.

Bauzone Nairs

Art. 57

- 1 Die Bauzone Nairs dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der bestehenden Bebauung im Gebiet Nairs. Zulässig sind Hotelbetriebe sowie Bauten und Anlagen für touristische und kulturelle Zwecke. Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebspersonal sind gestattet. Der bestehende Wohnraum auf Parzelle Nr. 1859 darf beibehalten und im Rahmen von Abs. 3 massvoll erweitert werden.
- 2 Neubauten dürfen nur innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Bereichs für Neubauten erstellt werden. Sie dürfen eine Nutzfläche von 600 m² BGF und eine Gebäudehöhe von 7 m nicht überschreiten.
- 3 Bestehende Gebäude dürfen um maximal 15 % der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche gemäss Art. 63 erweitert werden. Zusätzliche Geschossflächen sind im bestehenden Gebäudevolumen oder in Anbauten unterzubringen. Eine Aufstockung der bestehenden Gebäude ist nicht gestattet.

- 4 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen haben sich einwandfrei in das Gesamtbild der Siedlung einzufügen. Alle Bauvorhaben sind der Baubehörde vor Ausarbeitung des Baugesuchs bekannt zu geben.
- 5 Die gemäss Generellem Gestaltungsplan dem Freihaltebereich zugewiesenen Parkanlagen sind als solche zu erhalten und zu nutzen. Innerhalb des Freihaltebereichs dürfen nur eingeschossige Nebenbauten wie Gartenpavillons und dergleichen erstellt werden, die den Charakter und die Nutzung der Parkanlagen nicht beeinträchtigen.
- 6 Oberirdische Parkplätze dürfen nur innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Bereichs für Parkplätze angelegt werden. Das Abstellen von Motorfahrzeugen im Freien ausserhalb der Parkplatzbereiche ist untersagt. Bei Bauvorhaben in der Bauzone Nairs sind die gemäss Baugesetz erforderlichen Parkplätze nachzuweisen. Die Baubehörde kann die Erstellung eines Parkierungskonzepts über die ganze Zone auf Kosten der Bauherrschaft verlangen.
- 7 Die Erschliessung richtet sich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans. Die Kosten der Erschliessung gehen zu Lasten der Eigentümer der in der Bauzone Nairs gelegenen Grundstücke. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen des Vertrags vom 2. Juli / 9. Dezember 1991 zwischen den Gemeinden Scuol und Tarasp betreffend die Wasserversorgung Nairs sowie des Vertrags vom 17. Oktober / 5. Dezember 1995 zwischen den Gemeinden Scuol und Ftan und der Einfachen Gesellschaft Clemgia-Tarasp und des Reglements der Gemeinde Scuol vom 3. August 1996 betreffend die Kanalisation Nairs.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 58

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 4 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.
- 3 Neubauten und Nutzungsänderungen sind nur bei Vorliegen eines entsprechenden Gestaltungskonzeptes zulässig.

Parkierungszone

Art. 59

- 1 Die Parkierungszone ist für Parkierungsanlagen bestimmt.
- 2 In dem im Zonenplan festgelegten Bereich für öffentliche Veranstaltungen können zeitlich beschränkte Veranstaltungen und die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen für die Dauer der Veranstaltung von der Baubehörde bewilligt werden.

- 1 Die Grünzonen dienen der Freihaltung der Umgebung der historischen Dorfteile sowie der Gliederung des Siedlungsgebietes.
- 2 In den als Zonen der Grundnutzung ausgedehnten Grünzonen dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden mit Ausnahme von eingeschossigen Kleinbauten mit einer Grundfläche von max. 10 m², die im Zusammenhang mit der Grundnutzung stehen, wie Geräteschuppen oder Gewächshäuser. Unterirdische Bauten, die vollständig unter dem gewachsenen Boden errichtet werden, können bewilligt werden, wenn keine Beeinträchtigung der Umgebung zu erwarten ist. Zulässig sind ferner Zufahrten und Wege mit Kiesbelag oder Rasengittersteinen. Parkplätze hingegen sind nicht zulässig.
- 3 In den als Zonen überlagerter Nutzung ausgedehnten Grünzonen sind weder ober- noch unterirdische Bauten und Anlagen gestattet.

- 1 Die Parkzone ist für öffentliche Parkanlagen bestimmt.
- 2 Es dürfen nur dem Park dienende Bauten und Anlagen wie Pavillons, Brunnenanlagen, Spazierwege, Kinderspielplätze und dergleichen im Rahmen eines Gestaltungskonzeptes bewilligt werden.

3.1.3. Zonenordnung

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Das Zonenschema bestimmt ferner die Empfindlichkeitsstufen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Zonenschema

Abkürzung	Zone	Ausnutzungsziffer (AZ)		Maximale Gebäudehöhe	Maximale Firsthöhe	Maximale Gebäudelänge	Grenzabstand	Minimale Hauptwohnungsanteile ³	Empfindlichkeitsstufen ⁵
		ohne QGP	mit QGP						
DKZ	Dorfkernzone	Art. 51						25 %	III
KZ	Kernzone	1.10	1.40	11.00 m ¹	Gebäudehöhe + 3.50 m	40.00 m ²	3.00 m	25 %	III
W 1	Wohnzone 1 (S-charl)	0.25	0.25	4.20 m		15.00 m	3.00 m	0 %	II
W 2	Wohnzone 2	0.45	0.50	8.00 m		20.00 m ⁶	3.00 m	25 % ⁴	II
W 3	Wohnzone 3	0.65	0.70	10.50 m		35.00 m	4.00 m	25 % ⁴	II
G	Gewerbezone	1.00	1.10	10.50 m		50.00 m	4.00 m	100 % ⁷	III
H	Hotelzone	1.00	1.10	14.00 m ⁸		50.00 m	7.00 m	25 %	II
T	Tourismuszone	Art. 56					min. 6.00 m	-	III
N	Bauzone Nairs	Art. 57					-	-	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 58					min. 4.00 m	-	II
PP	Parkierungszone	Art. 59					4.00 m	-	-
G	Grünzone	Art. 60					4.00 m	-	-
P	Parkzone	Art. 61					4.00 m	-	-
LW	Landwirtschaftszone	Art. 68					-	-	III
ÜG	Übriges Gemeindegebiet	Art. 82					-	-	III

- 1 bei Gebäuden längs des Stradun gilt der Stradun als Basis für die Höhenmessung
2 bei geschlossener Bauweise kann die Baukommission bei guter Gestaltung grössere Gebäudelängen bewilligen
3 gemäss Art. 46 ff.
4 Wohnzonen Sotchà und Buorcha: minimaler Hauptwohnungsanteil: 60 %
5 Auf- und Abstufungen siehe Zonenplan
6 beim Zusammenbau von zwei oder mehr selbständigen Gebäuden max. 30 m
7 ohne Anspruch auf Art. 47
8 mit QGP bis max. 18.00 m
AZ = Ausnutzungsziffer
QGP = Quartiergestaltungsplan

- 1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche (GF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{GF}{LF}$$

Die massgebenden Ausnützungsziffern sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden. Bei Unterschreitung der Ausnützungsziffer um mehr als 20 % ist im Baugesuch mit einem Gestaltungskonzept nachzuweisen, wie die restliche Ausnützung zweckmässig realisiert werden kann.

- 2 Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Innenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Zwischengeschossen, Wintergärten sowie Aussentrepfen und Podesten, die als Ersatz für Treppenhäuser dienen.
- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe, gemessen bis Unterkant Dachsparren, 1.85 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1.85 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.55 m wird pro 2.70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Geschossfläche ermittelt.
- 4 Nicht angerechnet werden:
 1. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
 2. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Treibhäuser, Gewächshäuser, Kleintierställe und dgl.;
 3. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
 4. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
 5. bei Gastgewerbebetrieben i. S. von Art. 55 Abs. 2, deren Bestand durch ein im Grundbuch vor Erteilung der Baubewilligung eingetragenes Zweckentfremdungsverbot zu Gunsten der Gemeinde gesichert ist: alle unterirdischen Geschossflächen sowie oberirdische Konferenzsäle, Frühstücks- und Speisesäle, Aufenthalts- und Spielflächen oder andere ähnlichen Zwecken dienende allgemeine Räume, soweit diese oberirdischen Räume 20 % der anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten;
 6. öffentlich zugängliche Wellnessanlagen wie Schwimmbäder, Saunas, Whirlpools und dgl.
- 5 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie die im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgedehnten Strassen- und Trottoirflächen.

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Die Nutzungsübertragung ist im Grundbuch anzumerken. Weitergehende Nutzungsübertragungen sind nur im Rahmen von Quartierplänen zulässig.
- 2 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- 3 Das Bauamt führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke.

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 65

- 1 Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen der tiefsten Stelle des gewachsenen oder abgegrabenen Terrains und dem höchsten Punkt der Schnittlinie zwischen Umfassungswand und Dachoberfläche.
- 2 Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und dem höchsten Punkt des geneigten Daches bzw. Flachdaches.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt. Vorbehalten bleiben ferner die besonderen Bestimmungen für die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhe in der Kernzone (Art. 62).

Gebäuelänge

Art. 66

- 1 Als Gebäuelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 67

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

- 2 Die Grenzabstände können von Nachbarn mit Zustimmung der Baubehörde durch Vertrag herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Vertrag ist von der Baukommission zu genehmigen und im Grundbuch anzumerken.
- 3 Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ohne An- und Nebenbauten gemäss Abs. 1 ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste waagrecht gemessene Entfernung zwischen den Umfassungswänden der Gebäude. Die Baubehörde kann geringere Abstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.00 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen, sofern sie das Lichtraumprofil der Strasse nicht berühren. Ihre Gesamtlänge darf ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Baubehörde kann in der Dorfkernzone und in der Kernzone Ausnahmen von der maximal zulässigen Gesamtlänge bewilligen.

3.2 Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone

Art. 68

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
- 2 In dem im Zonenplan festgelegten Bereich mit Bauverbot für landwirtschaftliche Hochbauten dürfen keine landwirtschaftlichen Hochbauten erstellt werden. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone nach eidgenössischem und kantonalem Recht.
- 3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Landwirtschaftszone San Jon (Pferdebetrieb)

Art. 69

- 1 Die Landwirtschaftszone San Jon ist für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für die Unterbringung, Zucht und Ausbildung von Pferden bestimmt.
- 2 Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen sind ergänzende Aktivitäten zulässig wie Reitveranstaltungen, Betrieb einer Reitschule und Angebote für Ferien auf dem Pferdehof.
- 3 Die betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen sind abschliessend im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.

3.3 Schutzzonen

Naturschutzzone

Art. 70

- 1 Die Naturschutzzone umfasst Biotope, insbesondere Feuchtgebiete und weitere naturnahe Gebiete, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- 2 Neue Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Materialabbau, Materialablagerungen, Rodungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen sind untersagt. Bestehende Bauten und Anlagen sowie Schutzbauten dürfen erneuert werden. Bauten und Anlagen, die zur Erreichung des Schutzzieles zwingend erforderlich sind sowie bauliche Eingriffe zur Renaturierung, Revitalisierung oder angepassten landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind gestattet. Flur-, Forst- und Wanderwege dürfen, soweit die Sicherheit oder der Unterhalt es erfordern, angepasst werden.
- 3 In Feuchtgebieten sind namentlich Entwässerungen und Düngungen nicht gestattet. Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen.
- 4 Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.
- 5 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung. Vorbehalten bleiben ferner weitergehende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie die besonderen Bestimmungen für die Wintersportzone bei Überlagerung mit Naturschutzonen.

Landschaftsschutzzone

Art. 71

- 1 Die Landschaftsschutzzone umfasst Naturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.
- 2 Neue Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Materialabbau, Materialablagerungen und andere bauliche Eingriffe, die den Schutzziele entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind unterirdische Leitungen, Bauten und Anlagen für die Gefahrenabwehr sowie land- oder forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, soweit letztere für die Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist.

- 3 Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert und nach Zerstörung in gleicher Grösse wieder aufgebaut werden. Ferner sind vollständige Zweckänderungen von landwirtschaftlichen Wohnnutzungen zu landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen sowie von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen im Rahmen der bundesrechtlichen Regelungen gestattet. Flur-, Forst- und Wanderwege dürfen, soweit die Sicherheit oder der Unterhalt es erfordern, angepasst werden.
- 4 Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb der Landschaftsschutzzone gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden

Art. 72

- 1 Die Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden umfasst Trockenwiesen und -weiden, weitere Lebensräume von ökologischem Wert sowie Flächen mit Aufwertungspotential. Die einzelnen Trockenwiesen und -weiden sind im Zonenplan als Hinweis bezeichnet. Sie sind zu erhalten.
- 2 Bauten und Anlagen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, standortgebundene Bauten und Anlagen sowie die in der überlagerten Wintersportzone zulässigen Bauten und Anlagen sind bei grösstmöglicher Schonung der landschaftlichen und ökologischen Werte zulässig. Für bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen von Art. 71 Abs. 3.
- 3 Werden Trockenwiesen oder -weiden, naturnahe Lebensräume oder die ökologische Vernetzung beeinträchtigt, ist innerhalb der Zone Ersatz zu leisten.
- 4 Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

Kulturlandschaftszone (Terrassenlandschaft)

Art. 73

- 1 Die Kulturlandschaftszone umfasst die traditionellen Terrassenlandschaften.
- 2 Die Terrassenlandschaften mit den charakteristischen Terrassen, Hecken, Mauern und Wegen sind zu erhalten und entsprechend den Schutzziele zu nutzen. Frühere störende Eingriffe sind nach Möglichkeit zu beheben. Die Gemeinde fördert die Wiederherstellung von zerstörten Mauern und Terrassen.

- 3 Die Terrassen und landschaftsspezifischen Objekte wie Hecken, Mauern, Wege dürfen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und die Präparierung oder Verlegung bestehender Pisten weder beeinträchtigt noch gefährdet werden. Meliorationen innerhalb der Kulturlandschaftszone sind auf die Erhaltung und Wiederherstellung der traditionellen Terrassenlandschaft auszurichten. Die Neuasphaltierung von bestehenden Strassen oder Wegen sowie die Anlage neuer Pisten sind nicht gestattet.
- 4 Für neue Bauten und Anlagen sowie für Bauvorhaben an bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen von Art. 71 Abs. 2 und 3. Werden Terrassen, Hecken oder Mauern durch Bauvorhaben beeinträchtigt, ist innerhalb der Zone Ersatz zu leisten.
- 5 Wertvolle Baumbestände, Hecken, Feld- und Ufergehölze innerhalb der Kulturlandschaftszone sind geschützt. Sie dürfen nicht gerodet und nur abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Baumbeständen bedarf ebenso einer Bewilligung der Baubehörde wie die Entfernung oder Beeinträchtigung von Trockenmauern und/oder Steinhäufen. Die Bewilligung wird erteilt, wenn überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen und im gleichen Gebiet Realersatz geleistet wird. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen. Die Entbuschung von flächig einwachsenden Trockenstandorten ist hingegen in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt oder dem Amt für Wald zulässig.
- 6 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Förderung des Ackerbaus und zur Wiederherstellung der Terrassenlandschaften. Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Wiederherstellungsmassnahmen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt und entschädigt werden.

Archäologiezone, archäologische Schutzzone

Art. 74

- 1 Die Archäologiezone umfasst Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.
- 2 Bauvorhaben in Archäologiezonen werden von der Bauherrschaft vor Ausarbeitung der Projektpläne der Gemeinde bekannt gegeben. Bauvorhaben werden nur mit Auflagen bewilligt, die unter Beizug des Archäologischen Dienstes festgelegt werden.
- 3 Die archäologische Schutzzone umfasst bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.

- 1 Die Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wild-
einstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Skiabfahrten, Langlaufloipen und
Schlittelbahnen oder anderer Einrichtungen zur Sportausübung sind nicht gestat-
tet. Die in der Wildschonzone gelegenen Gebiete dürfen in der Zeit vom
1. Dezember bis 30. April abseits markierter Strassen oder Wege weder betreten
noch befahren werden. Verstösse werden nach den Strafbestimmungen des
Baugesetzes geahndet.
- 3 Not- und Rettungsmassnahmen sowie forstwirtschaftliche Nutzungen sind gestat-
tet.

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstel-
lung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind.
- 2 Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzonen gelten nach Gewäs-
serschutzgesetz als besonders gefährdete Bereiche. Die Baubehörde un-
terbreitet Baugesuche der zuständigen Fachbehörde (ANU)
- 3 Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so
betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist.

3.4 Weitere Zonen

- 1 Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Lawinen, Steinschlag, Wildbäche, Rü-
fen, Rutschungen, Hochwasser, Gasaustritte (Mofetten) oder andere Natur-
ereignisse gefährdeten Gebiete.
- 2 In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine neuen
Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tie-
ren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Zer-
störte Bauten und Anlagen dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut
werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen
und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.

- 3 In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterungsbauten und Umbauten besonderer baulicher Schutzvorkehrungen. Baugesuche sind der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden zur Prüfung zu unterbreiten. Diese gibt der Baubehörde die erforderlichen Auflagen bekannt.
- 4 In der Gefahrenzone "starke Gasaustritte" ist die Erstellung von Bauten und Anlagen untersagt. Bei Bauvorhaben in der Gefahrenzone "Gasaustritte möglich" ist der Baugrund nach Vollendung des Aushubes nach Gasaustritten zu untersuchen. Werden Austritte festgestellt, verfügt die Baubehörde nötigenfalls auf Grund eines Fachgutachtens die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen.

Wintersportzone

Art. 78

- 1 Die Wintersportzone umfasst das für den Schnee- und Eissport erforderliche Gelände.
- 2 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersports beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind während der Zeit vom 1. November bis 31. März zu entfernen.
- 3 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersports. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist nach den Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes gestattet. Die im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Pistenflächen dürfen beschneit werden. Wo die Wintersportzone Naturschutzzonen überlagert, sind Pistenpräparierungen nur zulässig, wenn Schäden an den Biotopen ausgeschlossen sind. Der Einsatz von chemischen oder biologischen Mitteln bei der Beschneigung von Pisten innerhalb der Naturschutzzonen sowie der Grundwasser- und Quellschutzzonen ist untersagt.
- 4 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Pistenpräparation an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde unter Beizug eines Landwirtschaftsberaters behoben oder entschädigt. Der Gemeinderat regelt das Verfahren für die Feststellung von Ertragsausfällen in einem Reglement.
- 5 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den verursachenden Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Loipenbetreiber) überbunden.
- 6 Bauten und Anlagen, die unmittelbar der Ausübung des Wintersports dienen, sind zonenkonform.

- 7 In den im Zonenplan besonders gekennzeichneten Bereichen der Wintersportzone können ferner nach Massgabe der nachfolgenden Bestimmungen auch Sport- und Freizeitanlagen als zonenkonform bewilligt werden, die nicht unmittelbar dem Wintersport dienen, jedoch einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordern und in einem direkten Zusammenhang mit dem touristischen Angebot stehen.
1. Anlagen für Sport und Spiel im Sinne von Abs. 7 werden in der Regel nur als temporäre Bauten und Anlagen bewilligt. Insbesondere dürfen Restaurantsbetriebe nur im Zusammenhang mit Anlässen vorübergehend bewilligt werden. Temporäre Bauten und Anlagen sind jeweils nach Ende der Sommer- oder Wintersaison bzw. nach Ende des Anlasses wieder zu entfernen.
 2. Die für die Erschliessung erforderlichen Wasserversorgungs-, Elektrizitäts- und Abwasseranlagen sowie Zufahrten und Geländeanpassungen können nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans als dauerhafte Anlagen bewilligt werden. Gleiches gilt für Sport- und Spielanlagen wie Rodelbahnen, Downhillpisten und dergleichen, die ihrer Natur nach nur als dauerhafte Anlagen errichtet werden können. Kleinere, räumlich begrenzte Sport- und Spielanlagen können auch ohne Festsetzung im Generellen Erschliessungsplan bewilligt werden.
 3. Alle Bauten und Anlagen sind raum- und umweltverträglich in die Landschaft einzuordnen. In den besonders gekennzeichneten Bereichen mit Immissionsschutz werden Bauten und Anlagen nur mit den erforderlichen Schutzvorkehrungen zur Vermeidung von Lärmimmissionen bewilligt.
- 8 Wo Teile der Wintersportzone durch Naturschutzzonen oder andere Schutzzonen überlagert werden, sind Bauvorhaben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von Bauherrschaft, Gemeinde und den zuständigen kantonalen Behörden im Sinne einer kooperativen Planung so weit als möglich mit entgegenstehenden Schutzinteressen abzustimmen. Bei Beeinträchtigung geschützter Gebiete sind Ersatzleistungen festzulegen.

Campingzone

Art. 79

- 1 In der Campingzone ist die Anlage von Campingplätzen und Stellplätzen für Wohnmobile gestattet. Es dürfen ausschliesslich Bauten erstellt werden, die dem Zweck der Zone dienen. Als solche fallen in Betracht: sanitäre Anlagen wie Waschräume, Duschen, WC, Verkaufskioske, Restaurants, Sport- und Spielanlagen. Die Baubehörde kann notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse und Lage der Bauten treffen.
- 2 Der Betrieb eines Campingplatzes oder Stellplatzes für Wohnmobile bedarf einer Bewilligung der Baubehörde. Diese darf nur erteilt werden, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. In der Betriebsbewilligung ist ferner die für das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen freigegebene Fläche genau zu bezeichnen.

- 3 Für bewilligte Campingplätze und Stellplätze für Wohnmobile hat der Bewilligungsempfänger eine Campingordnung aufzustellen, die der Genehmigung durch den Gemeinderat bedarf.
- 4 Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen ist zulässig, falls die erforderlichen Erschliessungsanlagen den Vorschriften von Bund, Kanton und Gemeinde genügen. Im übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.

Waldzone

Art. 80

- 1 Die Waldzone umfasst den Wald im Sinne der Waldgesetzgebung sowie Aufforstungsgebiete. Festgestellte Waldgrenzen im Bereich von Bauzonen werden in die Nutzungspläne aufgenommen.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Wald- und Raumplanungsgesetzgebung.

Deponiezone

Art. 81

- 1 Die Deponiezone umfasst Flächen, die für die Errichtung von Materialablagerungen für unverschmutztes Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Deponiebetrieb oder der Abfalltrennung dienen, können für die Dauer des Betriebes bewilligt werden, sofern deren Standorte im Generellen Gestaltungsplan festgelegt sind.
- 3 Das Deponiegelände ist nach Abschluss des Vorhabens oder einzelner Etappen nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplans einwandfrei abzuschliessen. Im übrigen gelten für die Errichtung und den Betrieb der Deponie die Vorschriften der Umweltgesetzgebung.

Übriges Gemeindegebiet

Art. 82

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
- 2 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

4. Gestaltung

Erhaltenswerte Gebäude

Art. 83

- 1 Als erhaltenswert bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Bei Erneuerungen und Umbauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes zu erhalten. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse und positiver Beurteilung durch die Bauberatung kann die Baubehörde Abbrüche oder Erweiterungen bewilligen. Ein Anspruch auf solche Ausnahmen besteht nicht.
- 2 Bauliche Veränderungen unterliegen der Bauberatung. Bei Bauvorhaben an Gebäuden, die unter kantonalem Denkmalschutz stehen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.
- 3 Bauabsichten an erhaltenswerten Gebäuden sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und der Bauberatung, gestützt auf das Gebäudeinventar, die Erhaltungsanordnungen im einzelnen fest. Liegt für das betreffende Objekt noch kein detailliertes Gebäudeinventar vor, veranlasst die Baubehörde die Inventarisierung. Die Kosten der Inventarisierung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
- 4 Für Bauvorhaben an geschützten Alpgebäuden gemäss Generellem Gestaltungsplan gelten die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Mauern, Alleen und Pflästerungen

Art. 84

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Mauern sind zu erhalten, zu ergänzen und bei Sanierungen wieder herzustellen.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan aufgeführten Alleen und die Pflästerungen auf den bezeichneten Strassen, Wegen und Plätzen sind zu erhalten, zu ergänzen und bei Strassensanierungen wieder herzustellen.

Geschützte Gärten

Art. 85

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Obstgärten (bröls) und Gärten (curtins) sind in ihrer ursprünglichen Art und ihrem Charakter zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen weder überbaut noch dürfen darin Anlagen wie Autoabstellplätze und dergleichen errichtet werden.

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

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte wie Kirchen, Brücken, Mineralquellen und Brunnen sowie ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Aussichtspunkte dürfen weder überbaut noch durch Bauvorhaben in nächster Nähe verbaut werden.
- 2 Die Aussichtspunkte sind öffentlich zugänglich. Die betroffenen Grundeigentümer haben den Zutritt zu den Aussichtspunkten zu dulden. Allfällige Schäden an Grundstücken infolge Benützung der Aussichtspunkte werden von der Gemeinde vergütet.

5. Erschliessung

5.1 Allgemeines

- 1 Die Gemeinde sorgt nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Erschliessungsreglemente (Wasser- und Abwasserreglement, Gesetz über die Abfallbewirtschaftung) sowie nach den jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der Erschliessung. Für die Erschliessung mit elektrischer Energie gelten die Vorschriften der Corporaziun dals cumüns concessiunaris da las OEE und des gestützt darauf erlassenen Reglements über die Energieversorgung der Gemeinde Scuol.

- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Erstellung, die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung sowie die Finanzierung der Erschliessungsanlagen.
- 3 Für Erschliessungen im Rahmen von Quartierplanungen bleiben die Bestimmungen über die Quartierplanung vorbehalten. Soweit Vorschriften fehlen, sind die Bestimmungen der Erschliessungsreglemente subsidiär auch bei Quartierplanungen anwendbar.

Grund- und Groberschliessung

Art. 90

- 1 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.
- 2 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörigen Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbehandlung und der Telekommunikation.
- 3 Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Wirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie Parkierungs- und Transportanlagen.

Feinerschliessung

Art. 91

- 1 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen wie Parkierungsanlagen, Transportanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl.
- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird durch die Baubehörde festgesetzt.

5.2 Projektierung, Ausführung

Baulinien

Art. 92

- 1 Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.
- 2 Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.
- 3 Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 93

- 1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.
- 2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

Verfahren

Art. 94

- 1 Baulinien, generelle Projekte und Auflageprojekte (Bauprojekte) sind während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- 2 Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt seinen Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Baulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist auf ortsübliche Weise bekannt zu geben.
- 3 Für Baulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

- 1 Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn sie einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

- 1 Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- 2 Die Baubehörde kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

5.3 Finanzierung

5.3.1 Öffentliche Erschliessungsanlagen

5.3.1.1 Allgemeines

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt sie die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.
- 2 Mehrwertbeiträge (Vorzugslasten) werden erhoben für den Bau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung.
- 3 Gebühren (Anschlussgebühren; Grundgebühren und Mengengebühren) werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung sowie der Feinerschliessung, soweit die Feinerschliessung nicht durch Mehrwertbeiträge finanziert wird. Für den Unterhalt und die Erneuerung bestehender Versorgungsanlagen sind die erforderlichen Rückstellungen zu bilden. Soweit diese nicht ausreichen, werden besondere Anschlussgebühren erhoben.

- 1 Die Erschliessungsabgaben mit Ausnahme der Mengengebühren für die Abfallbewirtschaftung sind grundsätzlich von den Grundeigentümern zu bezahlen, welche aus den öffentlichen Erschliessungsanlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen. Massgeblich für die Abgabepflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe.
- 2 Bei Gesamt- und Miteigentum sind die Gesamt- oder Miteigentümer unter solidarischer Haftung abgabepflichtig. Bei Stockwerkeigentum sind die Abgaben durch die Eigentümergemeinschaft, bei Baurechtsverhältnissen durch die Bauberechtigten zu bezahlen.
- 3 Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Abgaben auf den neuen Eigentümer über.

- 1 Für fällige Mehrwertbeiträge und Anschlussgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 130 ff EGzZGB.
- 2 Werden fällige Mehrwertbeiträge oder Anschlussgebühren nicht innert der festgelegten Frist bezahlt, ist die Beanspruchung des Pfandrechts nach erfolgloser Mahnung den Gebührenpflichtigen und den betroffenen Pfandeigentümern in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.
- 3 Nach Eintritt der Rechtskraft der Pfandrechtsverfügung veranlasst der Gemeinderat vor Ablauf der Jahresfrist nach Art. 132 EGzZGB die Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch. Die Anordnung einer vorläufigen Eintragung des Pfandrechts gemäss Art. 133 EGzZGB bleibt vorbehalten.

5.3.1.2 Einmalige Abgaben

- 1 Werden neue Verkehrsanlagen bzw. Versorgungsanlagen der Feinerschliessung erstellt oder bestehende Anlagen erneuert, erhebt die Gemeinde Mehrwertbeiträge, soweit den Grundeigentümern aus dem Bau oder der Erneuerung (Sanierung, Ersatz) der Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 2 Die Baubehörde legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtlinien:

	Gemeindeanteil	Privatanteil
Verkehrsanlagen:		
– Groberschliessung gemäss Art. 89	100 - 50 %	0 - 50 %
– Feinerschliessung gemäss Art. 90	30 - 0 %	70 - 100 %
Versorgungsanlagen:		
– Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes, sind sämtliche Erschliessungskosten von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen.

- 3 Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Mehrwertbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen. In andern Fällen erfolgt die Erhebung der Beiträge nach den Vorschriften der kantonalen Raumplanungsverordnung.

Wasseranschlussgebühren

Art. 101

- 1 Für Gebäude, die erstmals an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Wasseranschlussgebühr zu bezahlen. Bei nachträglichen baulichen Veränderungen an angeschlossenen Gebäuden ist eine Nachzahlung zu leisten.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Wasseranschlussgebühren werden im Wasserreglement festgelegt. Die Gebühren werden nach den Vorschriften des Wasserreglements veranlagt und bezogen.

Abwasseranschlussgebühren

Art. 102

- 1 Für Gebäude, die erstmals an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Schmutzwasseranschlussgebühr zu bezahlen. Bei nachträglichen baulichen Veränderungen an angeschlossenen Gebäuden ist eine Nachzahlung zu leisten.
- 2 Für befestigte Flächen von mehr als 200 m² wie Vorplätze, Werkplätze, Lagerplätze, Parkplätze und dgl., die an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen sind, ist eine einmalige Meteorwasseranschlussgebühr zu bezahlen. Bei Erweiterung gebührenpflichtiger befestigter Flächen ist eine Nachzahlung zu leisten.
- 3 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Abwasseranschlussgebühren werden im Abwasserreglement festgelegt. Die Gebühren werden nach den Vorschriften des Abwasserreglements veranlagt und bezogen.
- 4 Für die Fraktion Nairs gelten mit Bezug auf die Abwasseranschlussgebühren die besonderen Bestimmungen des Abwasserreglements Nairs.

- 1 Reichen die Erträge aus den Gebühren und die Rückstellungen zur Finanzierung neuer Versorgungsanlagen (neue Anlagen, Erweiterungen) oder notwendiger Erneuerungen nicht aus, werden von den Eigentümern aller angeschlossenen Grundstücke, die aus den Anlagen Nutzen ziehen, besondere Anschlussgebühren erhoben.
- 2 Müssen öffentliche Versorgungsanlagen wegen besonderer Bedürfnisse einzelner Liegenschaften ausgebaut werden, wird von deren Eigentümern eine besondere Anschlussgebühr zur Deckung der Ausbaurkosten erhoben.
- 3 Die Gebührenansätze für die besonderen Anschlussgebühren werden durch Urnenabstimmung festgesetzt. Im Übrigen gelten für die besonderen Anschlussgebühren sinngemäss die Vorschriften über die Wasser- bzw. Abwasseranschlussgebühren.

5.3.1.3 Wiederkehrende Abgaben

- 1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung werden von allen angeschlossenen Grundstücken jährlich wiederkehrende Wassergebühren, bestehend aus Grundgebühren und Mengengebühren, erhoben.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen für die Grundgebühren und die Mengengebühren sowie die Mieten für die Wasserzähler werden im Wasserreglement festgelegt. Die Gebührenansätze werden jährlich von der Gemeindeversammlung mit dem Budget festgelegt.
- 3 Die Wassergebühren werden nach den Vorschriften des Wasserreglements veranlagt und bezogen.

- 1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Abwasserbehandlung werden von allen angeschlossenen, überbauten Grundstücken jährlich wiederkehrende Abwassergebühren, bestehend aus Grundgebühren und Mengengebühren, erhoben. Von befestigten Flächen gemäss Art. 102 Abs. 2 wird lediglich eine Grundgebühr erhoben.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen für die Grundgebühren und die Mengengebühren werden im Reglement über die Abwasserbehandlung festgelegt. Die Gebührenansätze werden jährlich von der Gemeindeversammlung mit dem Budget festgelegt.

- 3 Die Abwassergebühren werden nach den Vorschriften des Abwasserreglements veranlagt und bezogen.

Abfallgebühren

Art. 106

- 1 Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden kostendeckende und verursachergerechte Abfallgebühren erhoben. Diese setzen sich zusammen aus einer jährlich wiederkehrenden Grundgebühr und Mengengebühren (Direktanlieferungsgebühren, Gebinde- bzw. Sack- und Containergebühren).
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Abfallgebühren werden im Gesetz über die Abfallbewirtschaftung geregelt. Die Gebühren werden nach den Vorschriften des Abfallgesetzes veranlagt und bezogen.
- 3 Für Leistungen, welche von der Regionalorganisation Pro Engiadina Bassa erbracht werden, gilt das Gebührenreglement der Regionalorganisation.

5.3.2 Private Erschliessungsanlagen

Private Erschliessungsanlagen

Art. 107

- 1 Die Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) der privaten Erschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern zu tragen, denen diese Anlagen dienen.
- 2 Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.
- 3 Werden Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf behördliche Anordnung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die anordnende Behörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.
- 4 Die Kosten des erstmaligen Anschlusses von privaten Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen an das öffentliche Netz gehen zu Lasten der Privaten. Von der Gemeinde vorbereitete Anschlüsse werden den Gesuchstellenden bei Erteilung der Anschlussbewilligung in Rechnung gestellt. Demgegenüber gehen die Kosten von späteren Anpassungen oder Erneuerungen von Anschlüssen im Zusammenhang mit der Verlegung oder Erneuerung von öffentlichen Leitungen im Baubereich zu Lasten der Gemeinde.

- 5 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschließungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
- a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer aufgeteilt.

IV Quartierplan

1. Quartierplan

Quartierplan

Art. 108

- 1 Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen. Bei Quartierplanungen über grössere Gebiete können nach den Vorgaben eines Gesamtkonzeptes Teilquartierpläne erlassen werden.
- 2 Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Erschliessungs- oder Versorgungsanlagen können selbständige Quartierpläne erlassen werden.
- 3 Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.
- 4 Im Quartierplan können Nutzungsetappen für eine gestaffelte Überbauung des Quartierplangebietes festgelegt werden.

Quartierplanbestimmungen

Art. 109

- 1 Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.
- 2 Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten.
- 3 Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

Quartiergestaltungsplan

Art. 110

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

- 2 Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenen Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukörper, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:
 1. Die Ausnutzungsziffer kann gemäss Zonenschema erhöht werden.
 2. Die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelängen, die Dachgestaltung und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
 3. Bei Quartierplänen in Hotelzonen kann die Gebäudehöhe auf maximal 18.00 m erhöht werden.
 4. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- 3 Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die im Zonenschema vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Quartiererschliessungsplan

Art. 111

- 1 Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.
- 2 Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl. vorschreiben. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern dieser zweckmässig und zumutbar ist.
- 3 Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

Quartiererschliessung

1. Erstellung

Art. 112

- 1 Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.
- 2 Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Quartierplanbeteiligten unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

- 3 Der Unterhalt übernommener Erschliessungsanlagen obliegt der Gemeinde. Sie kann in besonderen Fällen den Unterhalt den Quartierplanbeteiligten überbinden.

2. Finanzierung

Art. 113

- 1 Die Kosten der Quartierserschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Beteiligten hinausgeht.
- 2 Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.
- 3 Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich $\frac{1}{2}$ % berechnet.

Quartierausstattung

Art. 114

- 1 Bauten und Anlagen der Quartierausstattung wie Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Sportanlagen, Kinderspielflächen und dergleichen sind im Quartiergestaltungsplan, im Quartierserschliessungsplan oder in einem besonderen Plan festzulegen.
- 2 Dienen Bauten und Anlagen der Quartierausstattung vorwiegend den Interessen der Quartierplanbeteiligten, können diese zur Leistung eines ihrem Sondervorteil entsprechenden Kostenbeitrages verpflichtet werden. Dient die Ausstattung ausschliesslich den Quartierplanbeteiligten, können ihnen alle Kosten überbunden werden. Die Kostenanteile sind im Kostenverteiler festzulegen.

2. Baulandumlegung

Baulandumlegung

Art. 115

- 1 Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartierserschliessungsplanes.
- 2 Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen oder auf Antrag Privater angeordnet werden. Lehnt sie private Anträge ab, teilt sie dies den Antragstellenden in einer anfechtbaren Verfügung mit.

- 3 Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsban beschliessen. Während des Umlegungsbanes dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderates keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsban sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen. Der Umlegungsban ist unter Angabe der Dauer im Grundbuch anzumerken.

Alter Bestand

Art. 116

- 1 Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Verzeichnis über die dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen zu erstellen.
- 2 Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.
- 3 Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Abzüge für den Gemeinbedarf

Art. 117

- 1 Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes 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.
- 2 Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Neuzuteilung, Wertausgleich

Art. 118

- 1 Grundeigentümer erhalten durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das sie in die Umlegung eingeworfen haben. Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.
- 2 Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen.

- 3 Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen 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 die Betroffenen zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen

Art. 119

- 1 Vor der Neuzuteilung sind in Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt die dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen zu bereinigen und die Grundbuchanmeldung vorzubereiten.
- 2 Mit Ausnahme der übertragenen oder neu begründeten Rechte sowie der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Grundstücken sämtliche beschränkten dinglichen Rechte sowie sämtliche Vormerkungen und Anmerkungen des alten Bestandes unter.

Grenzbereinigung

Art. 120

- 1 Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Beteiligten daraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.
- 2 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

Einleitung

Art. 121

- 1 Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen oder auf Antrag Privater. Lehnt die Baubehörde private Anträge ab, teilt sie dies den Antragstellenden in einer anfechtbaren Verfügung mit.
- 2 Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekannt zu geben und den Betroffenen schriftlich unter Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit mitzuteilen.
- 3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

- 1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Quartierplanbeteiligten ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.
- 2 Auf Antrag kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den Quartierplanbeteiligten überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will.
- 3 Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.
- 4 Bei Quartierplänen, welche von der Gemeinde in Auftrag gegeben werden, ist eine Submission durchzuführen.

- 1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 20 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im Amtsblatt des Kantons Graubünden und auf ortsübliche Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer sowie allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte und Personen mit vorgemerkten persönlichen Rechten sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.
- 2 Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.
- 3 Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Quartierplanbeteiligte, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

- 1 Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzberichtigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.
- 2 Der Erlass ist den Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechenden, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen, schriftlich mitzuteilen.
- 3 Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.

- 4 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet er Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Planungskosten

Art. 125

- 1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.
- 2 Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Quartierplanbeteiligten zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte betreffen, sind allein diesen zu belasten.
- 3 Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich $\frac{1}{2}$ % berechnet.

Aufhebung, Abänderung, Ergänzung

Art. 126

- 1 Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben, abändern oder ergänzen. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.
- 2 Die Baubehörde ist zur Aufhebung, Abänderung oder Ergänzung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.
- 3 Für Aufhebung, Abänderung oder Ergänzung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

Vorbehalt der Baubewilligung

Art. 127

- 1 Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.
- 2 Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung und -austattung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.

V Formelles Baurecht

1. Bewilligungen

Baubewilligung

Art. 128

- 1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.
- 2 Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:
 1. Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen
 2. Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume
 3. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten
 4. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als 3 Monate pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und/oder als Ersatz für feste Bauten dienen
 5. alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle
 6. alle in der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz aufgeführten Bewilligungsfälle
 7. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz
 8. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe sowie elektrische Leitungen
 9. Versorgungsanlagen wie Solaranlagen, Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen
 10. Erdsonden, Wärmepumpen
 11. Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Anlagen
 12. Funkmasten, permanente Krananlagen, Silos
 13. Aussenantennen, einschliesslich Parabolantennen in der Dorfkernzone
 14. feste und mobile Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen, Signalisationen
 15. Terrainveränderungen, Mauern aller Art, feste Schwimmbassins
 16. Erstellung, Erneuerung und Ersatz von Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune
 17. Camping-, Stell- und Rastplätze
 18. Kinderspielplätze
 19. Lagerplätze für Material und Güter aller Art
 20. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche

21. Materialablagerungsstellen und Deponien

22. Setzen von hochstämmigen Bäumen über 3.50 m gewachsene Höhe.

Nicht der Bewilligung unterliegen Baubaracken auf dem Bauareal für die Zeit der Bauarbeiten mit Ausnahme von Wohnbaracken.

- 3 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

Bewilligungsvoraussetzungen

1. Allgemein

Art. 129

- 1 Bauvorhaben und Zweckänderungen werden bewilligt, wenn sie zonenkonform sind und alle Vorschriften des kommunalen und des übergeordneten Rechts eingehalten werden. Nicht zonenkonforme Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen müssen überdies die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung erfüllen.
- 2 Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit ihrer Behandlung gilt.
- 3 Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstückes, ist das Baugesuch durch den Eigentümer mit zu unterzeichnen. Ist sie nicht Eigentümerin des für die Erschliessung benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden.

2. Baureife

Art. 130

- 1 Neubauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist.
- 2 Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe und zweckmässige Überbauung gestatten und wenn das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird. Ausserdem darf eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung, Überbauung oder Landumlegung nicht präjudiziert werden.
- 3 Werden Erschliessungsanlagen erst mit dem Bauvorhaben ausgeführt, kann die Erteilung der Baubewilligung davon abhängig gemacht werden, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

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

3. Bedingungen und Auflagen, Revers

Art. 131

- 1 Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.
- 2 Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der für die Bewilligung zuständigen Behörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).
- 3 Reverse sowie dauernde Auflagen sind von der Baubehörde auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken zu lassen.

2. Bewilligungsverfahren

Baugesuch

Art. 132

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellenummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, Höhenbezugspunkt (Polygonpunkt)
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume
 5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen
 6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien

7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116, Angabe der mit Hauptwohnungsanteilen belasteten Flächen, Absichtserklärung gemäss Art. 47
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten im Massstab 1:100 mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.
10. Angabe der approximativen Baukosten;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone
15. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen
16. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser
17. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften
18. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Nachweis gemäss Art. 31 LSV, Lärmprognose)
19. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umwelt auf amtlichem Formular
20. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und genaue Angaben über deren Entsorgung (Abgabeort, Verwertung, Abtransport etc.)
21. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

- 2 Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 3 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 4 Das Bauamt kann bei ungenügenden oder ungenauen Höhenangaben gemäss Abs. 1 Ziff. 1 und 5 eine Überprüfung der massgeblichen Höhen auf Kosten der Bauherrschaft durch eine Fachperson veranlassen.

- 1 Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.
- 2 Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt das Bauamt für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.
- 3 Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung des Bauamtes entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

- 1 Nach Eingang prüft das Bauamt das Baugesuch auf Vollständigkeit und stellt fest, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.
- 2 Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist den Gesuchstellenden Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird.
- 3 Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die Baubehörde für deren Durchführung.

- 1 Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Erfordert das Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), wird gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) öffentlich aufgelegt. In diesem Fall beträgt die Auflagefrist 30 Tage.
- 2 Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise, bei Bauten ausserhalb der Bauzone und bei Verfahren mit UVP ausserdem im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Gemeinde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- 3 Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.
- 4 Baugesuche, denen offensichtlich nicht entsprochen werden kann, sind ohne Ausschreibung abzuweisen.

- 1 Die Baubehörde kann vor der Einreichung eines Baugesuches um einen Vorentscheid über wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.
- 2 Der Vorentscheid gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.

- 1 Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.
- 2 Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 3 Der Baubescheid ist den Gesuchstellern sowie allfälligen Einsprechern innert 60 Tagen nach der Publikation schriftlich zu eröffnen. Bei Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen kann die Einhaltung dieser Frist nicht garantiert werden.
- 4 Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

- 1 Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.
- 2 Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin um maximal zweimal 1 Jahr verlängern.
- 3 Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

- 1 Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.
- 2 Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.

- 3 Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

Baukontrollen, Bauabnahme

Art. 140

- 1 Das Bauamt übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Es prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen werden Baukontrollen durchgeführt, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.
- 2 Dem Vorsteher des Bauamtes und den von ihm beauftragten Aufsichtspersonen sowie Mitgliedern der Baukommission und des Gemeinderates ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind den Betroffenen rechtzeitig anzuzeigen.
- 3 Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien dem Bauamt rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das vor Beginn der Maurerarbeiten vom Bauamt oder von der beauftragten Fachperson zu Lasten der Bauherrschaft zu kontrollieren ist.
- 4 Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme und Einmessung anzumelden. Die Einmessung erfolgt durch eine von der Gemeinde bestimmte Fachperson zu Lasten der Bauherrschaft. Die angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.
- 5 Nach der Vollendung nimmt das Bauamt den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.

Gebühren

Art. 141

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.
- 2 Auslagen für Fachgutachten, besondere Leistungen der Gemeindeverwaltung sowie allfällige Kosten des Grundbuchamtes gehen grundsätzlich zu Lasten der Gesuchstellenden. Sie sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- 3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind den Einsprechenden zu überbinden.

VI Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit

Art. 142

- 1 Bauherrschaften, Architekten, Bauleiter, Ingenieure sowie Unternehmer sind verantwortlich für
 - die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen des Gemeinderates, der Gemeindedirektion, der Baukommission und des Bauamtes
 - die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für
 - die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen.
- 2 Die Baukontrollen entlasten die genannten Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Strafbestimmungen

Art. 143

- 1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird vom Gemeinderat mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist der Gemeinderat an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.
- 2 Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für andere begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.
- 3 Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die persönlichen Verhältnisse der Betroffenen. Diese sind vor Ausfällen der Busse anzuhören.

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

Art. 144

- 1 Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.
- 2 Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.
- 3 Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

- 1 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.
- 2 Beschlüsse und Verfügungen des Gemeinderates auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.
- 3 Verfügungen und Anordnungen der Gemeindedirektion, der Baukommission, des Vorstehers der Bauamtes oder anderer Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeinderat angefochten werden.

- 1 Das vorliegende Gesetz besteht in romanischer und deutscher Sprache.
- 2 Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte romanische Fassung.

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 23. Januar 1983 / 11. Juli 1983, der Zonenplan vom 23. Januar 1983 / 11. Juli 1983, der Generelle Erschliessungsplan vom 23. Januar 1983 / 11. Juli 1983 sowie das Perimeterreglement vom 26. Februar 1978, rev. am 1. Dezember 1985, als aufgehoben.
- 4 Die nachstehenden Gemeindeerlasse werden mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wie folgt geändert:

1. **Wasser- und Abwasserreglement vom 28.11.1982 mit Revisionen bis 3. August 1996**

Art. 4 aufgehoben

Art. 49 aufgehoben

Art. 51

Neuer Randtitel: Schmutzwasseranschlussgebühr

Art. 52 bisher wird ersetzt durch folgende neue Bestimmung:

Meteorwasseranschlussgebühr

Für den Anschluss befestigter Flächen gemäss Art. 102 Abs. 2 BauG sowie bei deren Erweiterung ist eine einmalige Meteorwasseranschlussgebühr von Fr. 5.--/m² zu bezahlen.

Art. 55

Ergänzung von Abs. 1

- Eine Grundtaxe pro m² befestigte Fläche i. S. von Art. 105 Abs. 2 Abs. 1 BauG

Art. 60 aufgehoben

2. Gesetz über die Abfallbewirtschaftung vom 29. November 1998

Art. 9 Gebühren

Die jährlich wiederkehrende Grundgebühr gemäss Art. 106 Abs. 1 BauG beträgt 0.2 ‰ – 0.5 ‰ des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung, mindestens aber Fr. 20.-- pro Jahr. Sie ist vom Gemeinderat innerhalb dieses Gebührenrahmens so anzusetzen, dass die bei der Gemeinde anfallenden Entsorgungskosten gedeckt werden.

Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten der Gebührenerhebung durch Verordnung. Für die Mengengebühren gelten die einschlägigen Bestimmungen der Regionalorganisation Pro Engiadina Bassa.

Die romanische Fassung dieses Gesetzes wurde von der Urnengemeinde am 28. November 2004 beschlossen.

Der Gemeindepräsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Aktuar:

Cla Nogler

Die romanische Fassung dieses Gesetzes wurde von der Regierung des Kantons Graubünden am 20. Dezember 2005 genehmigt (Protokoll Nr. 1533).