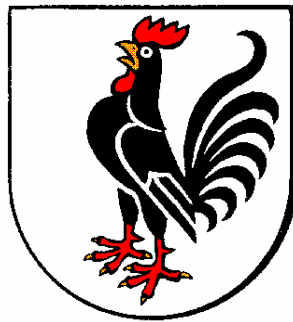


BAUGESETZ

DER

Gemeinde Guarda



Das Baugesetz wurde ergänzt mit Eintragungen bezogen auf das am **1. November 2005** in Kraft getretene Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) mit Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO).

Soweit das neue kantonale Raumplanungsrecht Bestimmungen enthält, die gemäss Art. 107 Abs. 2 KRG als „unmittelbar anwendbar“ gelten, sind die entsprechenden Regelungen im vorliegenden Baugesetz gestrichen worden (es sei denn, es handle sich um eine Materie, bezüglich derer die Gemeinde nach Art. 22 Abs. 3 KRG „strengere Bestimmungen“ erlassen hat).

Im Übrigen wurden einige nützliche Hinweise und Bemerkungen angebracht.

Chur, Dezember 2005

Stauffer & Studach Raumentwicklung

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Artikel</u>	<u>Seite</u>
I. Allgemeines		1
Zweck	1	1
Geltungsbereich	2	1
Natur- und Heimatschutz	3	1
Baubehörde	4	2
Baukommission	5	2
Bauberatung	5 bis	2
Ausnahmen	6	3
Hofstattrecht	7	3
Planungszone (Bausperre)	8	4
II. Grundordnung		4
<u>1. Allgemeines</u>		4
Grundordnung	9	4
Zonenplan	10	4
Genereller Gestaltungsplan	11	5
Genereller Erschliessungsplan	12	5
Verfahren	13	5
<u>2. Bauvorschriften</u>		6
<u>2.1. Bauvoraussetzungen</u>		6
Baubewilligung	14	6
Bedingungen und Auflage (Revers)	15	7
Baureife	16	7
<u>2.2. Gestaltung von Bauten</u>		8
Gestaltung	17	8
Dächer	18	8
Sonnenkollektoren	18 bis	9
Einfriedungen	19	9
Terrainveränderungen (Böschungen und Mauern)	20	10
Reklamen und Hinweistafeln	21	10
Antennen	22	10
Abstand von Wäldern und Gewässern	23	11
<u>2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen</u>		11
Verkehrssicherheit	24	11
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	25	12
Pflichtparkplätze	25 a	12
Ersatzabgabe	25 b	12
Anordnung	25 c	13

Werkleitungen	26	13
<u>2.4. Ausführung und Unterhalt</u>		14
Grundsatz	27	14
Wohnhygiene	28	14
Energiehaushalt	29	14
Schallschutz	30	14
Emissionen	31	15
Regenwasser und Schnee	32	15
Bauarbeiten	33	16
Unterhalt	34	16
<u>2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</u>		16
Benützung	35	16
Benützung für öffentliche Zwecke	36	17
<u>3. Zonenvorschriften</u>		17
<u>3.1. Bauzonen</u>		17
<u>3.1.1. Allgemeines</u>		17
Mindestgrösse und Hauptwohnungsanteil	37	17
Erstwohnungsanteile	38	18
<u>3.1.2. Zonenarten</u>		19
<u>a) Zonen der Grundnutzung</u>		19
Kernzone	39	19
Wohnzonen	40	19
Gewerbe- und Wohnzone	41	19
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	42	20
Garten- und Hofraumzone	43	20
Übriges Gemeindegebiet	44	20
Landwirtschaftszone	45	21
Forstwirtschaftszone	46	21
<u>b) Zonen überlagerter Nutzung</u>		21
Freihaltezone	47	21
Wintersportzone	48	21
Materialablagerungs- und Deponiezone	49	22
Grundwasser- und Quellschutzzone	50	22
Gefahrenzonen	51	23
Landschaftsschutzzone	52	23
Naturschutzzone	53	24
Ruhezone	54	24
Archäologiezone	55	24

Archäologische Schutzzone	56	25
<u>3.1.3. Zonenordnung</u>		25
Zonenschema	57	25
Ausnützungsziffer	58	25
Nutzungsübertragung und Parzellierung	59	26
Gebäudehöhe	60	27
An- und Nebenbauten	61	27
Gebäudeabstand von Nebenbauten auf der gleichen Parzelle	62	27
Gebäudelänge	63	27
Grenz- und Gebäudeabstand	64	28
<u>4. Gestaltungslinien</u>		28
Schutz- und Erhaltungsbereich	65	28
Baugestaltungslinien	65 bis	29
<u>5. Erschliessung</u>		29
<u>5.1. Planung und Projektierung</u>		29
Bau- und Niveaulinien	66	29
Generelle Projekte und Bauprojekte	67	30
Verfahren	68	30
Öffentliche Erschliessungsanlagen	69	31
a) Ausführung, Etappen	69	31
b) Unterhalt, Schneeräumung	70	31
Private Erschliessung	71	31
<u>5.2. Finanzierung</u>		32
Finanzierung der öffentlichen Erschliessung	72	32
Grundeigentümerbeiträge	73	32
a) Anteile und Beitragspflicht	73	33
b) Kostenverteiler	74	33
c) Verfahren; Fälligkeit	75	33
Anschlussgebühren	76	34
a) Gebührenpflicht	76	34
b) Berechnung	77	34
c) Erhebung und Fälligkeit	78	34
d) Einsprache	79	35
Benützungsgebühren	80	35
Gesetzliches Pfandrecht	81	35
III. Quartierplanung		36
Zweck und Inhalt	82	36

<u>1. Quartierplan</u>		36
Quartierplanbestimmungen	83	36
Quartiergestaltungsplan	84	36
Quartiererschliessungsplan	85	37
Quartiererschliessung	86	37
a) Erstellung	86	37
b) Finanzierung	87	38
Quartierausstattung	88	38
<u>2. Baulandumlegung</u>		38
Zweck und Anordnung	89	38
Aufnahme des alten Bestandes	90	39
Abzüge für den Gemeinbedarf	91	39
Neuzuteilung, Wertausgleich	92	39
Bereinigung der beschränkten dinglichen und vorgemerkten persönlichen Rechte	93	40
Eigentumserwerb	94	40
Grenzbereinigung	95	41
<u>3. Quartierplanverfahren</u>		41
Einleitung	96	41
Erstellung des Quartierplanes	97	41
Öffentliche Auflage; Einsprache	98	42
Erllass, Anmerkung und Eintragung im Grundbuch	99	42
Planungskosten	100	42
Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen	101	43
Vorbehalt der Baubewilligung	102	43
<u>IV. Baubewilligungsverfahren</u>	43	
Baugesuch	103	43
Baugespann	104	45
Vorprüfung; Überprüfung	105	46
Auflage, Publikation und Einsprachen	106	46
Baubescheid	107	46
Vorentscheid	108	47
Baubeginn und Baufristen	109	47
Bauausführung, Änderungen	110	47
Baukontrolle und Bauabnahme	111	47
Gebühren	112	48
<u>V. Vollzugs- und Schlussbestimmungen</u>		48
Verantwortlichkeit	113	48
Strafbestimmungen	114	48
Wiederherstellung des gesetzmässigen		

Zustandes	115	49
Rechtsmittel	116	49
Gesetzessprache	117	49
Inkrafttreten	118	50

I. Allgemeines

Art. 1

Zweck

Das Baugesetz bezweckt eine geordnete bauliche Entwicklung und die zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen. Es dient der Wahrung der Schönheit und Eigenart des Ortes und der Landschaft, was bei Guarda durch die erfolgte Erhebung der alten Siedlung zu einem Ortsbild von nationaler Bedeutung einen wesentlichen Stellenwert einnimmt.

Das Baugesetz bezweckt den Schutz des allgemeinen Wohles, der Sicherheit und Gesundheit aller Einwohner.

Art. 2

Geltungsbereich

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.

Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

~~Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechtes einzuhalten. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB).~~

Art. 3

Wertvolle
Landschaft-

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.

Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen, Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie die Aufnahme der geschützten und schützenswerten Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.

Der Gemeindevorstand kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

Art. 4
Baubehörde Baubehörde ist der Gemeindevorstand.

Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes. Sie hat überdies die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften anzuwenden, soweit die Gemeinde hiefür zuständig ist.

Art. 5
Baukommission Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Der Bau- fachchef gehört ihr von Amtes wegen an und ist deren Prä- sident. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeinde- versammlung gewählt.

Die Baukommission ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Mitglieder anwesend sind.

Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Voll- ständigkeit sowie auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit.

In allen Angelegenheiten, in welchen die Baubehörde einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat, stellt die Baukommission als beratendes Organ der Bau- behörde derselben Antrag.

Bei offensichtlich unbedeutenden Bauvorhaben innerhalb der Bauzone, welche weder geschützte oder schützenswerte Bausubstanz noch schützenswerte Strukturelemente und auch keine Rechte Dritter berühren, kann die Baukommission selber den Baubescheid erlassen. Im Zweifelsfall ent- scheidet die Baubehörde darüber, ob eine Bagatellsache vorliegt.

Die Baukommission führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.

Art. 5^{bis}
Bauberatung Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson als Bauberaterin oder Bauberater. Diese darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und daselbst während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.

Die Bauberatung orientiert und berät Bauherrschaften, Ar- chitektinnen und Architekten in Bezug auf die Gestal- tung von Bauvorhaben in der Bau- und Landwirtschaftszone.

Die Bauberatung beurteilt und begleitet in Zusammenarbeit mit der Baukommission für die Baubehörde sämtliche Bau- vorhaben an geschützten und schützenswerten Bauten sowie an ebensolchen Strukturelementen. Bei Bauvorhaben an ge- schützten Bauten ist zudem die kantonale Denkmalpflege beratend beizuziehen.

Ausnahmen

Art. 6 **Art. 82 KRG ist unmittelbar anwendbar**

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

~~Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.~~

~~Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers). Reverse sind auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anzumerken.~~

Hofstattrecht

Art. 7 **Art. 81 KRG ist unmittelbar anwendbar**

Wird ein Gebäude durch höhere Gewalt ganz oder teilweise zerstört, so darf es binnen drei Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften des Baugesetzes über Ausnutzungsziffer, Gebäudehöhe und Grenzabstände im bisherigen Umfang wiederhergestellt werden.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Quartierplanung, Bau- und Niveaulinien.

Wird ein bestehendes Gebäude in der Bauzone ~~um oder ausgebaut, einem anderen Zweck zugeteilt oder~~ durch einen Neubau ersetzt, so kann die Baubehörde im Rahmen der bisherigen Gebäudekubatur Ausnahmen von den Vorschriften über Ausnutzungsziffer, Gebäudehöhe, Geschosszahl und Grenzabstände bewilligen.

Abweichungen von einzelnen Massen des Altbaues sind zulässig, sofern die Gesamtkubatur nicht vergrössert wird. ~~Es ist Sache des Grundeigentümers, die nach Privatrecht erforderlichen Näherbaurechte einzuholen.~~

Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn das Ausmass der alten Baute vor dem Abbruch oder spätestens sechs Monate nach der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde festgehalten wird. Das Gesuch für den Neubau muss vor dem Abbruch oder spätestens drei Jahre nach der Zerstörung eingereicht werden.

Planungszone
(Bausperre)Art. 8 **Art. 21 KRG ist unmittelbar anwendbar**

~~Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone (Bausperre) erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.~~

~~In der Planungszone dürfen keine Neubauten oder baulichen Veränderungen bewilligt werden, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder diese beeinträchtigen könnten.~~

~~Die Planungszone kann für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.~~

II. Grundordnung

1. Allgemeines

Grundordnung

Art. 9 **Art. 22 KRG ist unmittelbar anwendbar**

~~Die Grundordnung besteht aus~~

~~— dem Baugesetz~~

~~— dem Zonenplan~~

~~— dem Generellen Gestaltungsplan~~

~~— dem Generellen Erschliessungsplan~~

~~und ist für jedermann verbindlich~~

Zonenplan

Art. 10

Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er trennt das Baugebiet.

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

Den einzelnen Zonen werden im Zonenschema Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für die Ausscheidung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen gelten die Vorschriften der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

Genereller
Gestaltungs-
plan

Art. 11

Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

Der Generelle Gestaltungsplan legt Schutz- und Erhaltungsbereiche fest. Er bezeichnet die geschützte und schützenswerte Bausubstanz sowie die schützenswerten Strukturelemente.

Der Generelle Gestaltungsplan bestimmt jene Flächen in der Garten- und Hofraumzone, auf welchen die Erstellung

privater Parkplätze sowie unterirdischer und oberirdischer Garagen bewilligt werden kann.

Art. 12

Genereller
Erschlies-
sungs-

Der generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das gesamte Gemeindegebiet fest. Er kann Erschliessungsetappen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien enthalten.

Im generellen Erschliessungsplan können Gemeinschaftsanlagen (Parkieranlagen, Heizungsanlagen und dergleichen) festgelegt werden.

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

Art. 13 **Art. 47 - 50 KRG und Art. 12 - 15 KRVO sind unmittelbar anwendbar**

Verfahren

~~Der Erlass und die Änderung der Grundordnung oder Teile davon unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung.~~

~~Baugesetz und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Wenn aufgrund von Anträgen in der Gemeindeversammlung die Bauvorschriften oder Pläne eine wesentliche Änderung erfahren, so ist die öffentliche Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.~~

~~Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragsstellern seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt. Gegen diesen Entscheid besteht kein Rechtsmittel.~~

~~Beschlüsse der Gemeinde über den Erlass und die Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.~~

2. Bauvorschriften

2.1. Bauvoraussetzungen

Art. 14 **Art. 86 KRG und Art. 40 KRVO sind unmittelbar anwendbar**

Baubewilligung

~~Alle Bauten und Anlagen auf dem gesamten Gemeindegebiet bedürfen einer Baubewilligung.~~

~~Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere die folgenden, nicht abschliessend aufgezählten Tatbestände:~~

- ~~1. Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen;~~
- ~~2. Änderungen der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;~~
- ~~3. Erneuerungen, sofern sie nach aussen in Erscheinung treten;~~
- ~~4. Aus- und Umbauten sowie Erneuerungen im Innern von Gebäuden, soweit sie in geschützte Bausubstanz eingreifen;~~
- ~~5. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;~~
- ~~6. Alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;~~
- ~~7. Alle in der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz aufgeführten Bewilligungsfälle;~~
- ~~8. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;~~
- ~~9. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;~~
- ~~10. Versorgungsanlagen wie Solaranlagen, Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen;~~
- ~~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;~~
- ~~14. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;~~
- ~~15. Terrainveränderungen, Mauern aller Art;~~
- ~~16. Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;~~
- ~~17. Materialablagerungsstellen und Deponien.~~

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

Hinweis: Nach Art. 87/1 KRG erfordern Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen eine „BAB-Bewilligung“. Zuständig für die Erteilung ist die „BAB-Behörde“ (Art. 87/2 KRG).

Bedingungen
und Auflagen
(Revers)

Art. 15 **Art. 90 KRG ist unmittelbar anwendbar**

~~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.~~

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

~~Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.~~

Baureife

Art. 16 **Art. 72 KRG ist unmittelbar anwendbar**

~~Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen dürfen nur auf baureifen Grundstücken bewilligt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn~~

~~— seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird und~~

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

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

Art. 89/3 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen und des hierfür notwendigen Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich der Bauherr über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.~~

2.2. Gestaltung von Bauten

Art. 17

Gestaltung

Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.

Bauvorhaben, die den Anforderungen einer guten Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug des von der Gemeinde eingesetzten Bauberaters zu überarbeiten.

Erfüllen nur einzelne Gebäudeteile oder Teile der Überbauung die Anforderungen nicht, können angemessene Verbesserungen verlangt werden.

Art. 18

Dächer

Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.

In den Bauzonen sind nur Giebeldächer zulässig, deren Neigung jener der das Bauvorhaben umgebenden Gebäude angepasst ist.

Dachöffnungen zur Belichtung von Dachräumen sind grundsätzlich als Nebenlichtquellen in Form von Ochsenaugen, Dachflächenfenstern oder Schlepplukarnen auszugestalten und gänzlich mit dem verwendeten Dachmaterial einzukleiden.

Weitere Dachdurchbrüche können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine durch andere Massnahmen nicht zu erreichende, wesentliche Verbesserung der inneren räumlichen Nutzung und Wohngestaltung bewirken und sich in die Dachlandschaft einfügen. In ihrem Ausmass haben solche Dachdurchbrüche je ein architektonisch ausgewogenes Verhältnis zur betreffenden Dachfläche zu wahren.

Art. 18^{bis}

Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind in Form von Teil- oder Ganzverglasung der Dachfläche zulässig.

Teilverglasungen sind so zu gestalten, dass die Kollektoren über die ganze Länge oder Höhe der Dachfläche rei-

chen. Bei Blech- und Kupferdächern sind sie bahnen- bündig anzubringen und dem Falzbild anzupassen.

Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung sind in Form kleinerer Elemente bis zu einem Ausmass von 1.5 m² zulässig. Sie sind in der Regel in ihrer Konstruktion als technisches Element vom Dach besonders abzusetzen.

Art. 19

Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Bei Zäunen entlang der Strassen ist ein Abstand von 0.5 m zum Strassenrand einzuhalten.

Bewegliche Weidezäune müssen auf dem ganzen Gemeindegebiet für die Zeit vom 15. November bis zum 30. April entfernt werden. Davon ausgenommen bleiben sogenannte Auslaufzäune, die in Stallnähe errichtet werden müssen, um den einschlägigen Tierschutzvorschriften genügen zu können.

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. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnung zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie die Ersatzvornahme an.

Ausserhalb der Kern-, Garten- und Hofraumzone sind neue Einfriedungen grundsätzlich nur gestattet, wenn sie zum Schutz von Personen oder des Grundeigentums gegen Gefahren unerlässlich sind. Bestehende Zäune, Mauern und Lebhäge, welche das Landschaftsbild besonders positiv prägen, dürfen nicht abgebrochen werden und sind in der ursprünglichen Erststellungsart zu erhalten.

Art. 20

Terrainveränderungen (Böschungen und Mauern)

Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes (gewachsener Boden) sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Behörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Böschungen, Stütz- und Wandmauern (Futtermauern) sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Art. 21

Reklamen und Hinweistafeln Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden.

Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Reklamen und Hinweistafeln sind in romanischer Sprache zu beschriften.

Art. 22

Antennen

Aussenantennen (einschliesslich Parabolantennen und Funkanlagen) dürfen nur bewilligt werden, wenn kein Anschluss an die bestehende kommunale Gemeinschaftsantenne möglich ist. Deren Standorte sind so zu wählen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Ortsbildschutzzone die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Wenn durch Erweiterung der kommunalen oder Erstellung von weiteren Gemeinschaftsantennen entstprechende Anschlussmöglichkeiten geschaffen werden, dürfen einzelne bestehende Aussenantennen nicht mehr ersetzt werden.

Weitere Einzelheiten bezüglich der Erstellung von Gemeinschaftsantennen und des Anschlusses an dieselben werden in einer speziellen Gemeindeverordnung geregelt.

Parabolantennen, Funkanlagen und ähnliche Empfangseinrichtungen, welche aus technischen Gründen im Freien zu errichten sind, können ausnahmsweise bewilligt werden. Deren Standorte sind so zu wählen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 23 **Art. 78 KRG ist unmittelbar anwendbar**

Abstand von Wäldern und Gewässern

~~Hochbauten haben gegenüber dem im Zonenplan ausgedehnten Wald einen Abstand von 10 m einzuhalten. Der Waldbestand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldgrenze, in anderen Fällen ab 2 m von den am nächsten stehenden Baumstämmen zu messen.~~

~~Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab der Parzellengrenze, bei anderen Gewäs-~~

~~sern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.~~

~~Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien, die im Zonenplan (oder im generellen Gestaltungsplan) festgelegt werden. Es können auch Baulinien entlang eines Waldareals gezogen werden.~~

2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Art. 24

Verkehrssi-
cherheit

Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.

Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.

Im Bereiche von Kantonsstrassen dürfen neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen nur mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde gestattet werden.

Garagen oder Einstellhallen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche Strassen und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge aufweisen. Rampen dürfen nicht steiler als 12% sein. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten.

Art. 25

Abstellplätze
für Motorfahr-
zeuge

Art. 25a

Pflichtpark-
plätze

Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf dem Baugrundstück oder in nächster Nähe auf privatem Boden genügend, während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.

Es sind bereitzustellen bei:

- Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 100 m² Geschossfläche, darüber 2 Plätze
- Bürobauten/Gewerbe-
bauten 1 Platz pro 50 m² Geschossfläche
- Verkaufslokale 1 Platz pro 15 m² Ladenfläche (reine Ladenfläche mit Publikumszutritt)

- Pensionen/Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne
Hotelspeisesäle)

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die Richtlinien der VSS-Normen massgebend sind.

Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern. Zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes ist bei bestehenden Wohnbauten das Kriterium des Geschossflächenmasses von 100 m² gemäss dem voranstehenden Abs. 2 nicht anzuwenden.

Art. 25 b

Ersatzabgabe

Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze aus objektiven oder verkehrstechnischen Gründen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich, und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 3'000.--. Dieser Betrag basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise des BIGA, Stand April 1991 von 127.2 Punkten (Basis Dez. 1982 = 100). Verändert sich dieser Indexstand um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.

Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen von der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag dieser Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

Die Leistung der Ersatzabgabe berechtigt zu keinem eigenen festen Parkplatz auf einer der öffentlichen Parkierungsanlagen.

Art. 25c

Anordnung

Wertvolle Gärten, Baumbestände und andere schützenswerte Strukturelemente sowie für das Ortsbild ebenfalls bedeutsame Innenhöfe, Plätze und dergleichen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.

Bei Wohnbauten und Hotels sind in der Regel alle Dauerparkplätze in Garagen oder Einstellhallen unterzubringen.

Für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde den Anteil der Garage- und Einstellhallenplätze.

Art. 26

Werkleitungen

Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet und innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Elektrische Leitungen aller Art sind innerhalb der Bauzonen in Bodenkabeln zu verlegen.

Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Durchleitung und die Verlegung öffentlicher Leitungen mit entsprechenden Schächten und Hydranten etc. auf ihrem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfalle durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt. Für private Leitungen gilt Art. 691 ZGB.

Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.

2.4. Ausführung und Unterhalt

Art. 27 **Art. 80 KRG ist unmittelbar anwendbar**

Grundsatz

Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. ~~Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse gehbehinderter und gebrechlicher Personen Rücksicht zu nehmen.~~

Art. 79/1 und 2 KRG sind unmittelbar anwendbar

~~Die Bauten und Anlagen haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen. Sie sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen.~~

Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.

Art. 28

Wohnhygiene

Wohn- und Schlafräume müssen mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.

Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, wobei sie jedoch einwandfrei belüftet und unterkellert oder isoliert sein müssen.

Art. 29

Energiehaushalt Baubewilligungen für Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur erteilt, wenn sie in energetischer Hinsicht den Vorschriften der kantonalen Energiegesetzgebung entsprechen.

Art. 82/3 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolierungen ausgeführt, dürfen Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände um Isolationsstärke ver-
letzt werden. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften gemäss EG zum ZGB.~~

Art. 30

Schallschutz Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie über einen den geltenden Vorschriften entsprechenden Schallschutz verfügen.

Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Immissionsgrenzwerte sind aus dem Zonenschema ersichtlich.

Wohnungen, Separatzimmer, gewerbliche und andere Arbeitsräume, die voneinander unabhängig vermietet oder verkauft werden können, sind so auszuführen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung durch den bei der Benützung üblicherweise auftretenden Lärm vermieden wird.

Art. 31

Emissionen Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen.

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

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

3. Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

Bei der Beurteilung der Lärmemissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, sind zu sanieren. Für die Durchführung gelten die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Art. 32

Regenwasser und Schnee

Dachwasser und anderes unverschmutztes Wasser darf nicht von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. Das Wasser ist direkt in offene Gewässer oder in Meteorwasserleitungen abzuleiten oder auf dem Grundstück versickern zu lassen.

Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Wird durch abfliessendes Wasser oder Eis- und Schneerutsche von bestehenden Gebäuden oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, so hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung dieser Gefährdung zu treffen. Bleibt er untätig, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen.

Art. 33

Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.

Bei Bauarbeiten, die Lärm, Erschütterungen, Staub oder lästige Gerüche verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.

Vor der Bauabnahme ist die Kanalisation von der Bauparcelle bis zum Sammelstrang durchzuspülen.

Art. 34

Unterhalt

Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und erhaltenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Naturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.

Art. 73/3 und 79/4 KRG sind unmittelbar anwendbar

~~Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend und wird eine geschützte oder erhaltenswerte Baute dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde den Eigen-~~

~~tümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen.~~

~~Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk, Lager und Bauplätze, Erschliessungswerke, sowie Geländeveränderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.~~

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 35

Benützung

Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig. Eine darüber hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

Die Baubehörde 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 anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 36

Benützung
für
öffentliche

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

3. Zonenvorschriften

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Art. 37

Mindestgrösse
und Hauptwoh-
nungsanteil

Die Nettowohnfläche einer Hauptwohnung muss mindestens 90 m² betragen. Mindestens 50% der realisierten Nettowohnfläche ist für Hauptwohnungen zu verwenden.

Im Durchschnitt muss die Nettowohnfläche aller Wohnungen mindestens 60 m² betragen.

Diese Bestimmungen können durch Beschluss der Gemeindeversammlung im Bereich von

80 m² - 100 m² für Nettowohnfläche der Hauptwohnung

50 m² - 70 m² für die durchschnittliche Nettowohnfläche

abgeändert werden.

Für die Individualräume sind im Baugebiet nachstehende Minimalflächen einzuhalten:

- 10 m² für Einerzimmer
- 12 m² für Zweierzimmer

Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sind in allen Bauzonen neben genügend allgemeinen Nebenräumen für die Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwagen etc. pro Wohnung mindestens 8% der Nettowohnfläche als Estrich, Abstell- oder Kellerraum ausserhalb der Wohnung bereitzustellen.

Die Hauptwohnungsanteile sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke und bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung von Hauptwohnungsanteilen bewilligen, sofern der vorgeschriebene Anteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist. Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

Art. 38

Erstwohnungs-
anteile

Werden in der Wohnzone neue Wohnungen erstellt oder bestehende erweitert oder wesentlich umgebaut, dürfen die im Zonenschema in Prozenten der Geschossfläche festgelegten Anteile ausschliesslich als Erstwohnungen genutzt werden.

Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche als Erstwohnung zu nutzen.

Die Erstwohnungsanteile sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke und bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenlegung von Erstwohnungsanteilen bewilligen, sofern der vorgeschriebene Anteil bezogen und auf alle Gebäude eingehalten ist. Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde als ständiger Wohnsitz genutzt werden. Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.

Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur erstellt werden, wenn der vorgeschriebene Anteil an Hauptwohnungen erstellt wird.

Stirbt der Eigentümer einer Erstwohnung, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen. In andern besonderen Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dergleichen, kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung von Erstwohnungen gestatten. Vorbehalten bleiben ferner Ausnahmen in Härtefällen.

3.1.2. Zonenarten

a) Zonen der Grundnutzung

Art. 39

Kernzone

Die Kernzone ist für Wohnhäuser, Hotels, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

In der Kernzone ist die bestehende Siedlungsstruktur zu erhalten oder zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten.

Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur aufgrund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.

Art. 40

Wohnzonen

Die Wohnzonen sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig. Landwirtschaftliche Bauten sind verboten.

In den Wohnzonen darf nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplanes gebaut werden, der eine Überbauung gewährleistet, die sich in das Ortsbild von Guarda einfügt. Gestaltung und Materialien der Bauten müssen gebührende Rücksicht auf die Kernzone nehmen.

Art. 41

Gewerbe- und Wohnzone

Die Gewerbe- und Wohnzone ist hauptsächlich für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Wohnraum kann erstellt werden, sofern dieser mit dem Betrieb rechtlich verbunden ist und die Wohnfläche 50% der auf dem Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet. Bestehende Bauten können eingerechnet werden.

Die Zweckbestimmung der gewerblich genutzten Flächen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

- Art. 42
 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
 Ist die Zone im Generellen Erschliessungsplan mit einem P bezeichnet, so kann dort eine Gemeinschaftsanlage für Abstellplätze erstellt werden, an welcher insbesondere Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen zur Beteiligung zu verpflichten sind.
- Art. 43
 Garten- und Hofraumzone
 Die Garten- und Hofraumzone umfasst jene Flächen, auf welchen die Freiräume zwischen der gewachsenen Bausubstanz und die dazugehörigen Gärten als solche zu erhalten sind.
 In der Garten- und Hofraumzone können kleinere An- und Nebenbauten, wie
 a) Gartenhäuschen, Holzschöpfe und dergleichen sowie,
 b) nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes, private Parkplätze, unterirdische und oberirdische Garagen
 bewilligt werden, sofern sie den Zonenzweck und das Gesamtbild der Umgebung nicht beeinträchtigen.
 Diese Kleinbauten in der Garten- und Hofraumzone dürfen nicht der Wohn- und Gewerbenutzung dienen. Bei der Dachgestaltung dieser Kleinbauten sind die Vorschriften gemäss Art. 18 Abs. 2 bis 4 dieses Baugesetzes nicht einzuhalten. Zulässig sind eingeschossige Kleinbauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 2.70 m. Kleinbauten gemäss lit. a) des voranstehenden Absatzes dürfen ausserdem eine Grundfläche von 9 m² nicht überschreiten und sind in Leichtbauweise zu erstellen.
- Art. 44
 Übriges Gemeindegebiet
 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind unzulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.
- Art. 45
 Landwirtschaftszone
 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.

Bauten und Anlagen dürfen bewilligt werden, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig.

Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Art. 46

Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.

Die Nutzung richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

b) Zonen überlagerter Nutzung

Art. 47

Freihaltezone

Die Freihaltezone umfasst das Gebiet, das zur Erhaltung der äusseren Ansicht des Dorfes und der Landschaft mit einem dauernden Bauverbot belegt ist.

Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltzweck nicht widersprechen.

Art. 48

Wintersportzone

Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege und ähnliches.

In der Wintersportzone steht jedermann zur Ausübung des Wintersportes der freie Zutritt offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereiche von Skipisten sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 1.12. bis 15.4. zu entfernen.

Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde vergütet, wobei diese auf die Verursacher (Skiliftunternehmen etc.) zurückgreifen kann. Geltend gemachte Er-

tragsausfälle werden von einer durch die Gemeinde eingesetzten Kommission festgelegt.

Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Winter-sportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise inter-ressierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetrieben, Skischulen und dergleichen) über-bunden werden.

Art. 49

Materialab-lagerungs- und Deponie-zone

Die Materialablagerungs- und Deponiezone ist für Mater-ialablagerungen und Abfalldeponien bestimmt.

In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial aus Kiesgruben und Stein- brü-chen abgelagert werden. Die Abfallarten, die in der Depo-niezone abgelagert werden dürfen, bestimmen sich nach der Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung.

Die Materialablagerungs- und Deponieflächen sind nach Ab-schluss der Ablagerung oder Deponie oder einzelner Etap-pen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu re-kultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Bau-behörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baube-willigungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialabla-gerung oder Deponie erforderlich sind.

Für grössere Materialablagerungs- oder Deponievorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

Art. 50

Grundwasser- und Quell-schutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Stör-ungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen welche die Wasservorkommen gefährden könnten, nicht zu-lässig. Die zulässigen Nutzungen können in einem Regle-ment umschrieben werden.

Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quellfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S I (Fas-sungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (wei-tere Schutzzone) samt zugehörigen Reglemente nach der Ge-wässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Par-zellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.

Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutz-zonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden un-

ter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

In der unmittelbaren Umgebung von Grundwasser- und Quellsfassungen (im Umkreis von 40m) ist der Weidegang verboten. Ausserdem sind nur Gründungen gestattet.

Art. 51 **Art. 38 KRG ist unmittelbar anwendbar**

Gefahrenzonen

~~Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung und andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.~~

~~In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wiederaufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.~~

~~In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Bei Standortgefährdung umschreibt diese die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflage.~~

Art. 52

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie Umgebung von Siedlungen, See- und Flussufer, Aussichtslagen und Baumbestände vor der Zerstörung und Verbauung.

Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere bauliche Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Neue Strassen und Wege sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen ist.

Bestehende Bauten dürfen erneuert werden.

Art. 53

Naturschutzzone

Die Naturschutzzone schützt Biotope wie Uferbereiche, Kleinseen, Naturweiher, Tümpel, Riedgebiete und Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung.

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

Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann Zutrittsverbote erlassen. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im herkömmlichen Rahmen zulässig.

Art. 54

Ruhezone

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

In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet.

Im Bereich von Wildeinstandsgebieten sind Variantenski-fahren und der Langlauf nicht gestattet. Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete.

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

Art. 55

Archäologie-
zone

Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.

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

Art. 56

Archäologi-
sche
Schutzzone

Die archäologische Schutzzone schützt bekannte archäologische Fundstellen wie z.B. Siedlungsplätze, Gräberfelder, archäologisch bedeutende Bauten und Anlagen usw. vor willkürlicher Zerstörung und Veränderung jeder Art.

In der archäologischen Schutzzone sind Bauten und Anlagen, die den Zweck der Zone beeinträchtigen, untersagt. Unumgängliche Bodeneingriffe jeglicher Art sind nur mit

ausdrücklicher Bewilligung des Archäologischen Dienstes gestattet.

Die Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich gestattet. Die Baubehörde trifft nach Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst notwendige Einschränkungen.

3.1.3. Zonenordnung

Art. 57

Zonenschema

Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richtet sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.

Das Zonenschema bestimmt ferner für jede Bauzone den zulässigen Emissionsgrad von Betrieben und Anlagen.

Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer, die Grenzabstände und die Emissionsbeschränkungen in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Art. 58

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird wie folgt berechnet:

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

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.

Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,6 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 1,6 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4,30 m wird pro 2,70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die dazugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

Nicht angerechnet werden:

1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dergleichen;
2. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dergleichen;
3. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
4. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile in der Bauzone abzüglich Wald, Gewässer sowie der im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

Die massgebenden Ausnutzungsziffern sind im Zonenschema festgelegt.

Art. 59

Nutzungsübertragung und Parzellierung

Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche und Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und die Nutzungsübertragung im Grundbuch angemerkt wird. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des generellen Gestaltungsplanes.

Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.

Die Gemeinde führt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke.

Art. 60

Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit den Dachpfetten oberkant. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.

Bei gegliederten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- o-

der Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

Art. 61

An- und Nebenbauten

An- und Nebenbauten im Sinne dieses Gesetzes sind Gebäude, die eine Gebäudelänge von maximal 6 m und eine Gebäudehöhe von nicht mehr als 3,50 m aufweisen und keine AZ-pflichtigen Räume enthalten.

Ein Anbau darf keinen Gebäudeteil (inkl. Dach) aufweisen, der höher ist als der Anschlusspunkt des Anbaues an die Fassade des Hauptgebäudes.

Art. 62 **Art. 77/1 KRG ist unmittelbar anwendbar**

Gebäudeabstand von Nebenbauten auf der gleichen Parzelle

~~Auf dem gleichen Grundstück können Nebenbauten gemäss Art. 61 bis 1,50 m an das Hauptgebäude herangerückt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Diese Nebengebäude müssen architektonisch mit dem Hauptgebäude eine Einheit bilden.~~

Art. 63

Gebäudelänge

Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgehaltenen maximalen Gebäudelängen.

Als Gebäudelänge gilt die längste waagrechte Fassadenabmessung. Bei unregelmässigen Grundrissen wird sie als grösste Ausdehnung des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks gemessen. Anbauten im Sinne von Art. 61 werden nicht mitgerechnet.

Bei geschlossener Bauweise und halboffener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäudelänge.

Art. 64 **Art. 75 - 77 KRG und Art. 37 KRVO sind unmittelbar anwendbar**

Grenz- und Gebäudeabstand

~~Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze.~~

Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände sind von den Nebenfassaden aus einzuhalten. Die Hauptfassade wird aufgrund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt; im Zweifel sind zusätzlich die topografische Lage und die Stellung der Nachbargebäude massgebend.

~~Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 61 beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2,50 m.~~

~~Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn~~

~~der Gebäudeabstand eingehalten ist. Diese Grunddienstbarkeit ist vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.~~

~~Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Anbauten im Sinne von Art. 61 können – sofern sie mit dem Hauptgebäude architektonisch eine Einheit bilden – bis 2,50 m an die Hauptfassade herangerückt werden.~~

Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen und dergleichen dürfen höchstens 1,50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen, sofern ihre Gesamtlänge 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreitet.

4. Gestaltungslinien

Art. 65

Schutz- und
Erhaltungsbe-
reich

Als Schutz- und Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan jenen Ortsteil, welcher sowohl die ganze Kernzone, die Wohn- und Gewerbezone als auch die Garten- und Hofraumzone umfasst und sich durch eine hervorragende Qualität des Ortsbildes in seiner Gesamtheit sowie durch einen hohen denkmalpflegerischen Eigenwert diverser Einzelobjekte auszeichnet.

In diesem Bereich befindliche, durch den Generellen Gestaltungsplan als geschützt bezeichnete Bausubstanz muss unterhalten und darf nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

In diesem Bereich befindliche, durch den Generellen Gestaltungsplan als schützenswert bezeichnete Bausubstanz und ebensolche Strukturelemente sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Neubauten sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet.

Bauvorhaben im Schutz- und Erhaltungsbereich sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden.

Art. 65^{bis}

Baugestal-
tungslinien

Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.

Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden und Gebäudeseiten.

Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

5. Erschliessung

5.1. Planung und Projektierung

Art. 66

Bau- und Niveaulinien

Die Baulinien dienen zum Schutze bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der mit einer Baulinie beschwerte Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.

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.

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 Enteignungsfalle nicht vergütet.

Die Niveaulinien orientieren über die Höhenlage projektierte Verkehrsanlagen. Die Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Art. 67

Generelle Projekte und Bauprojekte

Die Baubehörde sorgt entsprechend der Entwicklung und der genehmigten Kredite für die zeitgerechte Erstellung der generellen Projekte sowie der Bauprojekte für die im generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsanlagen.

Die generellen Projekte erfassen die Hauptstränge der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbeseitigung (GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie die Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbeseitigung.

Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

Verfahren	<p><u>Art. 68</u> Art. 57 KRG ist unmittelbar anwendbar Die Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.</p> <p>Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechern schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen Projekten und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.</p> <p>Für Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien, die im Allgemeinen Gestaltungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.</p>
Öffentliche Erschliessungsanlagen a) Ausführung, Etappen	<p><u>Art. 69</u> Projektierung und Erstellung der öffentlichen Erschliessungsanlagen sind Sache der Gemeinde. Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.</p> <p>Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht oder wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Die Baubehörde kann in diesem Fall die Erschliessung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlage in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.</p> <p>Für die Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.</p>
b) Unterhalt, Schneeräumung	<p><u>Art. 70</u> Die im Eigentum der Gemeinde stehenden Erschliessungsanlagen werden von der Gemeinde Unterhalten.</p> <p>Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Verwendung chemischer Auftaumittel ist untersagt. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.</p> <p>Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Gebäuden und Kulturen auf</p>

angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeräumung von Splitt und Abfällen zu reinigen. Schäden an Pflanzen oder Zäunen werden vergütet.

Art. 71

Private Erschliessungsanlagen

Die Ausführung und der Unterhalt privater Erschliessungsanlagen einschliesslich der Schneeräumung sind Sache der Grundeigentümer. Die Gemeinde kann durch Beschluss der Baubehörde den Unterhalt und die Schneeräumung auf Privatstrassen vertraglich gegen Ersatz der Kosten übernehmen.

Die Baubehörde hat auf Antrag des Eigentümers private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Für die Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.

5.2. Finanzierung

Art. 72

Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen

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

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

Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung). Die Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind im Generellen Erschliessungsplan als solche bezeichnet.

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

Grundeigentümerbeiträge
a) Anteile
und
Beitragspflicht

Art. 73

Der von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragende Anteil an den Kosten der öffentlichen Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung wird durch die Baubehörde entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen festgelegt, wobei folgende Richtlinien gelten:

	Gemeindeanteil	Grundeigentümeranteil
Verkehrsanlagen:		
- Groberschliessung	70 - 40 %	30 - 60 %
- Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %
Versorgungsanlagen:		
Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten ganz zu überbinden.

Bei kleinen Erschliessungsvorhaben kann auf die Durchführung eines Beitragsverfahrens verzichtet werden, falls der damit verbundene Aufwand in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Grundeigentümerbeiträgen steht.

Der Beitragspflicht unterliegen sämtliche für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen, insbesondere auch Projektierungs-, Landerwerbs- und Bauleitungskosten sowie Bauzinsen und die Aufwendungen für die Erstellung des Kostenverteilers.

Beitragspflichtig sind die im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers im Grundbuch eingetragenen Liegenschaftseigentümer (Allein-, Gesamt- oder Miteigentümer bzw. Stockwerkeigentümer).

Art. 74

b) Kostenverteiler

Der auf die Gesamtheit der Grundeigentümer entfallende Anteil an den Erschliessungskosten ist in einem Kostenverteiler entsprechend den Vor- und Nachteilen unter den Grundeigentümer aufzuteilen.

Werden weitgehend unüberbaute Grundstücke in das Verfahren einbezogen, sind die Kosten im Verhältnis der Grundstücksflächen aufzuteilen. Unterschiedliche Ausnutzungsziffern oder Übernutzungen bei bestehenden Gebäuden sind zu berücksichtigen.

Art. 75

- c) Verfahren
Fälligkeit

Art. 22 - 27 KRVO sind unmittelbar anwendbar

~~Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Grundeigentümerbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen.~~

~~In anderen Fällen erfolgt die Einleitung des Verfahrens, die Aufstellung des Kostenverteilers und die Rechnungsstellung nach den einschlägigen Vorschriften der kantonalen Raumplanungsverordnung.~~

~~Die Grundeigentümerbeiträge werden mit der Rechnungsstellung zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann bei grösseren Anlagen oder langdauernden Arbeiten Abschlagszahlungen bis zur Höhe der mutmasslichen Anteile festlegen. In Rechnung gestellte Beiträge sowie Abschlagszahlungen sind innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen. Für verspätete Zahlungen wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich ½ % berechnet.~~

Art. 76

- Anschlussgebühren
a) Gebührenpflicht

Für Neubauten und bestehende Bauten, die erstmals an die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen werden, haben die Grundeigentümer eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen. Für nicht angeschlossene Bauten, deren Feuerschutz gewährleistet wird, ist eine Feuerschutzgebühr zu entrichten.

Die Höhe der Anschlussgebühren wird in Prozenten des Neuwertes der Gebäudeversicherung in einem besonderen durch die Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.

Gebührenpflichtig sind die im Zeitpunkt der Bewilligung des Anschlusses im Grundbuch eingetragenen Liegenschaftseigentümer (Allein-, Gesamt-, Mit- bzw. Stockwerkeigentümer). Bei Baurechtsverhältnissen ist der Baurechtsnehmer gebührenpflichtig.

Art. 77

- b) Berechnung

Die aufgrund des Neuwertes der Gebäudeversicherung erhobenen Anschlussgebühren werden gemäss neuester amtlicher Schätzung einschliesslich der jeweiligen Teuerungszuschläge berechnet. Massgeblich für die Veranlagung sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Vollendung des gebührenpflichtigen Bauvorhabens. Bei bestehenden Bauten wird auf den Zeitpunkt des Anschlusses abgestellt.

Erhöht sich der Neuwert der Gebäudeversicherung durch nachträgliche bauliche Veränderungen um mehr als 20 %, ist eine dem Mehrwert entsprechende Nachzahlung zu leisten.

Wird ein Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen, so sind früher geleistete Anschlussgebühren anzurechnen.

Art. 78

c) Erhebung,
Fälligkeit

Die Anschlussgebühren für Neubauten oder nachträgliche bauliche Veränderungen werden bei Erteilung der Baubewilligung aufgrund der geschätzten Baukosten provisorisch in Rechnung gestellt. Die definitive Veranlagung erfolgt nach Eingang der Neuwertschätzung.

Die Anschlussgebühren für bestehende Bauten und die Feuerschutzgebühren werden dem Eigentümer im Zeitpunkt des Anschlusses bzw. Gewährleistung des Feuerschutzes aufgrund der letzten Neuwertschätzung zuzüglich Teuerungszuschlag in Rechnung gestellt.

Die Anschlussgebühren werden mit Zustellung der Rechnung zur Bezahlung fällig. Sie 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.

Art. 79

d) Einsprache

Einsprachen gegen die Anschlussgebühren sind innert 20 Tagen seit Zustellung der Rechnung schriftlich und begründet bei der Baubehörde einzureichen.

Die Baubehörde prüft die Einsprache und teilt dem Einsprecher die Höhe der geschuldeten Gebühr in einer rekursfähigen Verfügung mit.

Art. 80

Benützungsgebühren

Die Benützungsgebühren für den Betrieb und Unterhalt der Gemeindewasserversorgung, der Abwasser- und Abfallbeseitigung werden jährlich erhoben.

Die Wassertaxen und die Abwassergebühren setzen sich zusammen aus einer Grundgebühr und einer nach dem tatsächlichen Verbrauch berechneten Verbrauchsgebühr. Die Kehrichtgebühren werden nach einem von der Gemeindeversammlung separat erlassenen Reglement erhoben.

Die Benützungsgebühren werden mit der Zustellung der Rechnung zur Bezahlung fällig. Für den Verzugszins bei verspäteter Bezahlung sowie für Einsprachen gegen die Gebührenrechnung gelten sinngemäss die Vorschriften über die Anschlussgebühren.

Art. 81

Gesetzliches
Pfandrecht

Für sämtliche rechtskräftig festgesetzten Grundeigentümerbeiträge sowie Anschluss- und Benützungsgebühren be-

steht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162 EG zum ZGB.

Die Beanspruchung des Pfandrechtes ist dem Beitrags- bzw. Gebührenpflichtigen in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.

III. Quartierplanung

Quartierplanung und Baulandumlegung:

Bezüglich der Instrumente Quartierplanung und Baulandumlegung sowie der entsprechenden Verfahren enthält das neue kantonale Raumplanungsrecht ein abschliessendes, geschlossenes und verbindliches Regelungssystem.

- **Quartierplanung:** Art. 51 - 54 KRG und Art. 16 - 21 KRVO sind unmittelbar anwendbar
- **Baulandumlegung:** Art. 65 - 71 KRG und Art. 28 - 35 KRVO sind unmittelbar anwendbar

Art. 82

Zweck und
Inhalt

~~Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teiles einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.~~

~~Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartierererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartierversorgungspläne erlassen werden.~~

~~Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.~~

1. Quartierplan

Art. 83

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

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

~~Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.~~

Quartierge-
staltungsplan

Art. 84

~~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.~~

Gemäss Art. 25/4 KRG können die Gemeinden vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf.

Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können im Quartierplan folgende Ausnahmen festgelegt werden:

1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Verrechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 85

~~Quartierer- Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des schliessungs- Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen plan verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.~~

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

~~Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.~~

Art. 86

~~Quartierer- Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des schliessung- Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch~~

~~a) Erstellung die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.~~

~~Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.~~

Art. 87

~~b) Finanzierung Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Grundeigentümer hinausgeht.~~

~~Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.~~

~~Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zu 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 ½ % berechnet.~~

Art. 88

~~Quartierausstattung~~

~~Bauten und Anlagen der Quartierausstattung sind im Quartiergestaltungsplan, im Quartiererschliessungsplan oder in einem besonderen Plan festzulegen.~~

~~Die Kosten der Quartierausstattung trägt in der Regel die Gemeinde.~~

~~Dienen Bauten und Anlagen der Quartierausstattung vorwiegend den Interessen der beteiligten Grundeigentümer, können sie zur Leistung eines ihrem Sondervorteil entsprechenden Kostenbeitrages verpflichtet werden. Dient die Ausstattung ausschliesslich den Quartierplanbeteiligten, können ihnen alle Kosten überbunden werden. Der Kostenanteil jedes Grundeigentümers ist im Kostenverteiler festzulegen.~~

2. Baulandumlegung

Art. 89

~~Zweck und
Anordnung~~

~~Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.~~

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

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

~~Art. 90~~

~~Aufnahme des
alten Bestandes~~

~~Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet ist ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen, aus welchem die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte sowie die vorgemerkten persönlichen Rechte ersichtlich sind.~~

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

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

~~Art. 91~~

~~Abzüge für
den Gemeinbedarf~~

~~Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist Land, das für die Erschliessung und für Gemeinschaftsanlagen benötigt wird, die überwiegend den Bedürfnissen des Umlegungsgebietes dienen, unentgeltlich in Abzug zu bringen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.~~

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

~~Art. 92~~

~~Neuzuteilung
Wertausgleich~~

~~Jeder Grundeigentümer erhält durch den Umlegungsplan und~~

~~das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das er in die Umlegung eingeworfen hat.~~

~~Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen. Genügt ein Anteil an der Verteilungsmasse nicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, so ist der betreffende Grundeigentümer voll zu entschädigen.~~

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

Art. 93

Bereinigung
der beschränkten
dinglichen und
vorgemerkten
persönlichen
Rechte

~~Beschränkte dingliche und vorgemerkte persönliche Rechte, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen.~~

~~Beschränkte dingliche und vorgemerkte persönliche Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.~~

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

Art. 94

~~Eigentumserwerb Mit dem Inkrafttreten der Baulandumlegung wird der frühere durch den neuen Rechtszustand ersetzt.~~

~~Die Baubehörde teilt dem zuständigen Grundbuchverwalter und allen betroffenen Grundeigentümern das Inkrafttreten der Baulandumlegung ohne Verzug schriftlich mit. Gleichzeitig gibt sie das Inkrafttreten auf ortsübliche Weise allgemein bekannt.~~

~~Über die neu zugeteilten Grundstücke darf erst nach dem Eigentumserwerb verfügt werden.~~

Art. 95

~~Grenzbereini- Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte
gung Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung
erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grund-
eigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den ande-
ren Grundeigentümern hieraus keine nennenswerten Nach-
teile erwachsen.~~

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

3. Quartierplanverfahren

Art. 96

~~Einleitung Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betrof-
fenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die
Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu
beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten
Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des
Quartierplangebietes gehört.~~

~~Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der
Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes
zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den
betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.~~

~~Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung
des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baube-
hörde Einsprache erhoben werden.~~

Art. 97

~~Erstellung Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses
des Quartier- lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den
planes Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzu-
wirken.~~

~~Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baube-
hörde, sofern sie den Quartierplan nicht selbst in Auf-
trag geben will, die Erstellung des Planes den beteilig-
ten Grundeigentümern überlassen.~~

~~Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zu-
ständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unter-
breiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die~~

~~von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.~~

Art. 98

~~Öffentliche
Auflage, Ein-
sprache~~

~~Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerakter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.~~

~~Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.~~

~~Wird aufgrund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.~~

Art. 99

~~Erlasse, An-
mer-
kung und Ein-
tragung im
Grundbuch~~

~~Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens entscheidet die Baubehörde über den Erlass des Quartierplanes.~~

~~Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den Dienstbarkeitsberechtigten und Inhabern vorgemerakter persönlicher Rechte schriftlich mitzuteilen.~~

~~Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig sind Rechtsveränderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen im Grundbuch eintragen zu lassen.~~

Art. 100

~~Planungskosten~~

~~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.~~

~~Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten.~~

~~Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Be-~~

~~zahlung 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 ½ % berechnet.~~

Art. 101

~~Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen~~ Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.

~~Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.~~

~~Für die Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.~~

Art. 102

~~Vorbehalt der Baubewilligung~~

~~Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.~~

~~Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.~~

IV. Baubewilligungsverfahren

Unmittelbar anwendbar sind für

- **das Baubewilligungsverfahren** Art. 86 - 96 KRG und Art. 41 - 51 KRVO;
- **für die Koordination** Art. 88 KRG und Art. 52 - 59 KRVO und
- **für die Baukontrollen** Art. 60 - 61 KRVO

Art. 103

Gemäss Art. 42 KRVO

Baugesuch

Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

1. Situationsplan im Masstab 1 : 500 oder 1 : 1'000 (Grundbuchplankopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzel-

- lennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovierungen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab min. 1 : 100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
 5. Schnitte min. 1 : 100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 6. Fassadenpläne min. 1 : 100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
 7. detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer oder Baumasseziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
 8. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 9. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 10. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
 11. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in den Gefahrenzonen;
 12. bei Bauten und Anlagen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischer Luftreinhalteverordnung;
 13. bei Bauten und Anlagen in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung;
 14. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von

Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;

15. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
16. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
17. Angaben der approximativen Baukosten;
18. allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern 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.

Art. 89/3 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ und BZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.~~

Art. 42/4 KRVO ist unmittelbar anwendbar

~~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).~~

Art. 104

~~Baugespann — Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt des Baues klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.~~

~~Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.~~

~~Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Falle ist es wenigstens 30 Tage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.~~

Vorprüfung, Überprüfung	<p><u>Art. 105</u> Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.</p> <p>Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch publiziert wird.</p> <p>Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die Baubehörde nach den einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der UVP.</p>
Auflage, Publikation und Einsprachen	<p><u>Art. 106</u> Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Bei Bauvorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind gleichzeitig der Bericht und die Ergebnisse der UVP öffentlich aufzulegen.</p> <p>Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.</p> <p>Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.</p>
Baubescheid	<p><u>Art. 107</u> 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.</p> <p>Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den einschlägigen kantonalen Bestimmungen.</p> <p>Baubescheide sind dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.</p>
Vorentscheid	<p><u>Art. 108</u> Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre</p>

~~grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.~~

~~Der Vorentscheid gibt weder dem Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.~~

~~Art. 109~~

~~Baubeginn und
Baufristen~~

~~Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.~~

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

~~Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.~~

~~Art. 110~~

~~Bauausführung, Bauten und Anlagen sind genau nach den bewilligten Plänen Änderungen auszuführen.~~

~~Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.~~

~~Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist eine neues Baubewilligungsverfahren durchzuführen.~~

~~Art. 111~~

~~Baukontrolle
und Bauabnahme~~

~~Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baukommission kontrolliert. Den Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten.~~

~~Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baukommission kontrolliert wird. Diese Aufgabe kann einem fachkundigen Berater übertragen werden. Die übrigen Baukontrollen werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden.~~

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

Art. 112
 Gebühren ~~Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.~~

~~Auslagen für die Einholung von Fachgutachten und für Bauberatungen sowie allfällige Grundbuchkosten gehen grundsätzlich zu Lasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.~~

~~Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.~~

V. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 113 **Art. 93 KRG sind unmittelbar anwendbar**
 Verantwortlichkeit ~~Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen von Baubehörde und Baukommission, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind Bauherrschaft, Architekt, Bauleiter und Unternehmer verantwortlich.~~

~~Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten die verantwortlichen Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.~~

Art. 114 **Art. 95 KRG sind unmittelbar anwendbar**
 Strafbestimmungen ~~Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.— bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.~~

~~Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für einen anderen 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.~~

~~Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.~~

Wie- derherstel- lung des ge- setzmässigen Zustands	<p><u>Art. 115</u> Art. 94 KRG sind unmittelbar anwendbar Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.</p> <p>Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.</p> <p>Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.</p>
Rechtsmittel	<p><u>Art. 116</u> Art. 100 - 104 KRG sind unmittelbar anwendbar</p> <p>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 bei der Regierung durch Beschwerde angefochten werden.</p> <p>Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde aufgrund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p> <p>Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.</p>
Gesetzessprache	<p><u>Art. 117</u> Das vorliegende Gesetz besteht in romanischer und deutscher Sprache.</p> <p>Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte Fassung.</p>
Inkrafttreten	<p><u>Art. 118</u> Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme in der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.</p> <p>Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.</p> <p>Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben.</p>

Decis uschè a la radunanza cumünala dals 19 marz 2004

ZONENSCHHEMA

Zone	entworfene Ortsplan	zittige Gebäude	entworfene Gebäude	Ausdrang Affär
Katholis	2.5 m	Art. 39	Art. 39	
Wohnzone	2.5 m	Art. 39	Art. 39	
Wohnzone Gewerbzone	2.5 m	Art. 39	Art. 39	
Zone für Offizi- elle Baurat und Anlagen	2.5 m	Art. 40	Art. 40	
Garten- und Freizeitzonen	2.5 m	Art. 40	Art. 40	

Approvò da la Regenza tenor la decisiun dals 29.6.2004 (no. da protocol. 544)

Il capo cumünal:

R. Franziskus
Reto Franziskus

Il chanzlist:

M. Franziskus
Marcel Franziskus

In nom da la Regenza:

Il/La president(a):

Dr. E. Widmer-Schlumpf
Dr. E. Widmer-Schlumpf

Il/La chanzlier:

Dr. C. Riesen
Dr. C. Riesen



Revisiun parziala da la ledscha da fabrica dal Cumün da Guarda:

ZONENSCHEMA neu

Zone	minimaler Grenzabstand	zulässige Gebäudehöhe	maximale Gebäudelänge	Ausnützungsziffer	Emissionen	Lärmempfindlichkeitsstufe	Erstwohnungsanteil	
Kernzone	2.5 m	Art. 39	Art. 39	-	mässig störend	III		
Wohnzone	2.5 m	5.0 m	gemäss Quartierplan "Guarda Pitschen" 2004				II	33.3 %
Wohn- und Gewerbezone	2.5 m	5.0 m	22 m	0.7	mässig störend	III		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	2.5 m	2.5 m	--	--	mässig störend	III		
Garten- und Hofraumzone	2.2 m	2.5 m	Art. 43	6 m	mässig störend	III		