

**Kanton Graubünden**

**Gemeinde Waltensburg/Vuorz**

# **Baugesetz (Arbeitshandbuch)**

## **Ersatzordnung gemäss Art. 20 Abs. 2 KRG**

Mit Kennzeichnungen und Hinweisen bezüglich der ab 1. November 2005 gültigen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung:

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)  
Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

Das Arbeitshandbuch verweist auf die neuen kantonalen Bestimmungen hin. Es hat keine Rechtskraft.

Auflage in der Gemeinde: 18. März - 7. April 1994

Von der Regierung in Kraft gesetzt am 16. August 1994, RB Nr. 2067

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

# INHALTSVERZEICHNIS

---

I	Allgemeines	Artikel
	Zweck	1
	Geltungsbereich	2
	Natur- und Heimatschutz	3
	Baubehörde	4
	Planungskommission	5
	Baukommission	6
	Ausnahmen	7
	Planungszone/Bausperre	8
II	Richtplanung	
	Richtplan	9
	Landschaftsinventar, Siedlungsinventar	10
	Gestaltungsrichtlinien	11
III	Grundordnung	
1	Allgemeines	
	Grundordnung (KRG Art. 22)	12
	Zonenplan (KRG Art. 26 - 27)	13
	Genereller Gestaltungsplan (KRG Art. 42 - 44)	14
	Genereller Erschliessungsplan (KRG Art. 45)	15
	<del>Verfahren</del> (neu KRG Art. 47 - 48, KRVO Art. 12 - 15)	16
2	Bauvorschriften (KRG Art. 72 - 84)	
2.1	Bauvoraussetzungen	
	Baubewilligung (KRG Art. 86ff)	17
	Bedingungen und Auflagen, Revers	18
	Baureife	19
2.2	Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	
	Architektur	20
	Baugestaltungslinien	21
	Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen	22
	Reklamen, Hinweistafeln und Antennen	23
	Waldabstand, Gewässerabstand (KRG Art. 78)	24
2.3	Verkehrs- und Versorgungsanlagen	
	Verkehrssicherheit, Zu- und Ausfahrten	25
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	26
	Strassen- und Hausnamen	27
	Werkleitungen	28

2.4	Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	
	Ausführung von Bauten und Anlagen	29
	Emissionen	30
	Unverschmutztes Abwasser und Schnee	31
	Bauarbeiten	32
	Unterhalt	33
2.5	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	34
	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	35
3	Zonen	
3.1	Allgemeines	
	Zoneneinteilung	36
	Beschränkung der Zweitwohnungen für Ortsfremde	37
	Lagerplätze	38
3.2	Zonenbestimmungen	
	Dorfzone D	39
	Dorferweiterungszonen DE2/DE3	40
	Wohnzonen W2, WE2 und W3	41
	Touristikbauzone T	42
	Gewerbezone GW	43
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA (KRG Art. 28)	44
	Zone für öffentliche Anlagen ZÖA (KRG Art. 28)	45
	Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen N	46
	Landwirtschaftszone L (KRG Art. 32)	47
	Forstwirtschaftszone (siehe kant. Waldgesetzgebung)	48
	Naturschutzzone (KRG Art. 33)	49
	Ortsbildschutzzone	50
	Freihaltezone (KRG Art. 30 und 35)	51
	Landschaftsschutzzone (KRG Art. 34)	52
	Ruhezone	53
	Grundwasser- und Quellschutzzone (KRG Art. 37)	54
	<del>Gefahrenzone</del> (neu KRG Art. 38)	55
	Wintersportzone (KRG Art. 39)	56
	Übriges Gemeindegebiet (KRG Art. 41)	57
3.3	Bauvorschriften und Gestaltung	
	Zonenschema	58
	Bauweise	59
	Ausnutzungsziffer	60
	Nutzungsübertragung und Parzellierung	61
	Gebäude- und Firsthöhe	62
	Gebäudelänge	63
	Gebäudegrundfläche	64

	Grenz- und Gebäudeabstand (KRG Art. 75 - 77, KRVO Art. 37)	65
	Dächer	66
	Natur- und Kulturobjekte	67
5	Erschliessung	
5.1	Allgemeines	
	Anschlusspflicht	68
	Grund- und Groberschliessung	69
	Feinerschliessung	70
	Erschliessungsetappen	71
5.2	Projektierung, Ausführung und Unterhalt	
	Baulinien, Niveaulinien	72
	Generelle Projekte und Bauprojekte	73
	Verfahren	74
	Ausführung und Unterhalt	75
5.3	Finanzierung	
	Finanzierung der öffentlichen Er- schliessungsanlagen (KRG Art. 62 - 64, KRVO Art. 22 - 27)	76
IV	Quartierplanung (KRG Art. 51 - 54, KRVO Art. 16 - 21)	
1	Zweck und Inhalt	
	Quartierplan (KRG Art. 51)	77
	Quartierplanbestimmungen	78
	Quartiergestaltungsplan	79
	Quartiererschliessungsplan	80
	Landumlegung und Grenzbereinigung (KRG Art. 65 - 71, KRVO Art. 28 - 35)	81
	Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	82
2	Quartierplanverfahren (neu KRVO Art. 16 - 21)	
	<del>Einleitung</del>	83
	<del>Erstellung</del>	84
	<del>Öffentliche Auflage, Einsprache</del>	85
	<del>Erlass</del>	86
	<del>Aufhebung oder Abänderung</del>	87
3	Finanzierung (KRVO Art. 22 - 27)	
	Planungskosten	88
	Erschliessungskosten	89
	Quartierausstattungskosten	90

V	Baubewilligungsverfahren (KRG Art. 86 - 92, KRVO Art. 41 - 51)	
	Baugesuch (KRVO Art. 41 - 42)	91
	Baugespann (neu KRVO Art. 43)	92
	<del>Vorprüfung, Publikation und Einsprachen</del> (neu KRVO Art. 44 - 45)	93
	Baubescheid (neu KRVO Art. 46)	94
	Vereinfachtes Verfahren (KRVO Art. 40)	95
	Vorentscheid (neu KRVO Art. 41)	96
	<del>Baubeginn und Baufristen</del> (neu KRG Art. 91)	97
	Bauausführung, Änderungen (KRVO Art. 60 und 61)	98
	Baukontrollen, Bauabnahme (KRVO Art. 60 und 61)	99
	Gebühren (KRG Art. 96)	100
VI	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
	<del>Verantwortlichkeit</del> (neu KRG Art. 93)	101
	<del>Strafbestimmungen</del> (neu KRG Art. 95)	102
	<del>Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes</del> (neu KRG Art. 94)	103
	Rechtsmittel (KRG Art. 100 - 104)	104
	Inkrafttreten und Gesetzessprache	105

## I Allgemeines

---

Zweck

Art. 1

---

- 1 Das Baugesetz ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es fördert insbesondere die Entstehung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen, die Wahrung der Schönheit und Eigenart von Siedlungen und Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Geltungsbereich

Art. 2

---

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

Natur- und Heimatschutz

Art. 3

---

- 1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden.
- 2 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 zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Zur vorsorglichen Unterschutzstellung kann der Gemeindevorstand provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen erlassen.

- 
- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
  - 2 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hiefür zuständig ist.
  - 3 Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater bezeichnen.
  - 4 Die Gemeinde kann ein Bauamt betreiben oder sich an einem regionalen Bauamt beteiligen.

- 
- 1 Die Planungskommission besteht aus 5 Mitgliedern. Der Baufachchef gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt.
  - 2 Die Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 3 Mitglieder anwesend sind.
  - 3 Die Planungskommission bereitet Änderungen des Richtplanes, des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes zuhanden der Baubehörde vor. Sie prüft Quartierpläne und stellt der Baubehörde Antrag.

- 
- 1 Die Baukommission besteht aus 3 Mitgliedern. Der Baufachchef gehört ihr von Amtes wegen an, die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Wählbarkeit ist unbeschränkt.
  - 2 Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.
  - 3 Die Baukommission amtet als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag. Bei Bedarf kann sie Fachleute beiziehen.

- 
- 1 Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
  - 2 Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.
  - 3 Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

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

## II Richtplanung

---

### Richtplan

Art. 9

---

- 1 Im Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt. Der Richtplan besteht aus Karte und Text. Er stützt sich auf das Leitbild der Gemeinde und berücksichtigt die regionalen und kantonalen Richtpläne.
- 2 Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.
- 3 Der Richtplan und seine Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann jedermann bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese nimmt zu den Anregungen Stellung.

### Landschaftsinventar, Siedlungsinventar

Art. 10

---

- 1 Das Landschaftsinventar enthält die wertvollen Landschaften, Naturobjekte und Biotope. Das Siedlungsinventar erfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz.
- 2 Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutz-zonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kultur-objekte in den Gestaltungsrichtplan und den Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Die Inventare sind nach Bedarf nachzuführen. Das Siedlungsinventar steht den Grundeigentümern bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.

### Gestaltungsrichtlinien

Art. 11

---

- 1 Die Gemeindeversammlung kann zur Ergänzung der Gestaltungsvorschriften Gestaltungsrichtlinien erlassen.
- 2 Die Gestaltungsrichtlinien sind von der Baubehörde bei der Beurteilung von Baugesuchen und Quartierplänen zu beachten.

### III Grundordnung

---

#### 1 Allgemeines

Grundordnung

Art. 12

[neu KRG Art. 22 Grundordnung](#)

---

1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.

2 Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

Grundordnung

Art. 22 KRG

---

[2 ... Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden.](#)

Zonenplan

Art. 13

[siehe auch KRG Art. 26 - 27](#)

---

1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.

2 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.

3 Im Zonenplan, im Zonenschema oder in den Zonenbestimmungen werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Auscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Genereller Gestaltungsplan

Art. 14

[siehe auch KRG Art. 42 - 44](#)

---

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

2 Der Generelle Gestaltungsplan kann Bereiche mit unterschiedlichen Schutz- und Gestaltungsvorschriften bezeichnen und gestalterisch-planerische Massnahmen festlegen (Baulinien, Quartierplanpflicht, Hochbauverbot, Nutzungsverlegungen usw.). Er

bestimmt die geschützten und erhaltenswerten Bauten und Baugruppen.

- 3 Durch den Generellen Gestaltungsplan werden für Kultur- und Naturobjekte Erhaltungs- und Schutzmassnahmen festgelegt.

Genereller Erschliessungsplan  
siehe auch KRG Art. 45

Art. 15

- 
- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.
  - 2 Im Generellen Erschliessungsplan können Gemeinschaftsanlagen, wie Parkieranlagen, Heizungsanlagen und dgl. festgelegt werden.
  - 3 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Verfahren

Art. 16

neu KRG Art. 47 - 48 und KRVO Art. 12 - 15

- 
- ~~1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.~~
  - ~~2 Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planaufgabe wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.~~
  - ~~3 Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.~~
  - ~~4 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.~~

- 1 Die Gemeinden orientieren die Fachstelle vor dem Beschluss über die Einleitung von Verfahren für den Erlass oder die Änderung der Grundordnung.
- 2 Über Anträge von Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern auf Einleitung des Verfahrens entscheidet der Gemeindevorstand.
- 3 Die Regierung regelt durch Verordnung das Vorprüfungs- und das Mitwirkungsverfahren.

- 1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Für den Generellen Erschliessungsplan oder Teile davon können die Gemeinden den Gemeinderat für zuständig erklären.
- 2 Arealpläne werden vom Gemeindevorstand erlassen, sofern die Gemeinden nicht den Gemeinderat für zuständig erklären.
- 3 Planänderungen von untergeordneter Bedeutung, wie geringfügige Anpassungen von Zonengrenzen an neue Plangrundlagen, können vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind.
- 4 Der Gemeindevorstand gibt Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt und sorgt dafür, dass die beschlossenen Planungsmittel sowie damit verbundene Gesuche für Zusatzbewilligungen während der Dauer der Beschwerdefrist öffentlich aufgelegt werden (Beschwerdeaufgabe).
- 5 Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der Aufgabe bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.
- 6 Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung entfalten bis zur Genehmigung der Vorlage die Wirkung einer kommunalen Planungszone.

- 1 Die Gemeinden unterbreiten Entwürfe für genehmigungspflichtige Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und Unterlagen für eventuelle Gesuche für Zusatzbewilligungen, welche Voraussetzung für die Genehmigung der Nutzungsplanung bilden, der Fachstelle zur Vorprüfung.
- 2 Sind für die Genehmigung einer Vorlage Zusatzbewilligungen erforderlich, äussert sich die Fachstelle im Vorprüfungsbericht gestützt auf die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden, ob diese in Aussicht gestellt werden können.

- 3 Die Fachstelle schliesst das Vorprüfungsverfahren bei Teilrevisionen, die keine verwaltungsinterne Vernehmlassung erfordern, innert zwei Monaten, bei den übrigen Teilrevisionen sowie bei Gesamtrevisionen innert sechs Monaten ab.

#### Mitwirkungsaufgabe

Art. 13 KRVO

---

- 1 Nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens legt der Gemeindevorstand den Entwurf für die neuen Vorschriften und Pläne zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und eventuellen Gesuchen für Zusatzbewilligungen in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt.
- 2 Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und nimmt dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammengefasst.
- 3 Wird eine Vorlage nach der Mitwirkungsaufgabe geändert und erfolgt keine zweite Auflage, gibt der Gemeindevorstand die Änderungen in der Publikation des Beschlusses über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung bekannt und teilt diese ausserdem direkt Betroffenen schriftlich mit.

#### Genehmigungsverfahren

Art. 14 KRVO

---

- 1 Der Gemeindevorstand reicht die vom zuständigen Gemeindeorgan beschlossenen neuen Vorschriften und Pläne mit Antrag auf Genehmigung sowie allen Unterlagen und Gesuchen für Zusatzbewilligungen der Fachstelle ein.
- 2 Die Fachstelle holt bei den betroffenen Stellen beziehungsweise zuständigen Fachbehörden unter Ansetzung einer Erledigungsfrist die notwendigen Stellungnahmen beziehungsweise Entscheide über Zusatzbewilligungen und Einsprachen ein. Sie koordiniert Augenscheine.

#### Genehmigungsentscheid

Art. 15 KRVO

---

- 1 Die Fachstelle erarbeitet nach Vorliegen aller Unterlagen den Genehmigungsentscheid.
- 2 Von Fachbehörden erteilte Zusatzbewilligungen werden in der Regel gleichzeitig mit dem Genehmigungsentscheid eröffnet. Im Einvernehmen der Parteien kann von einer gleichzeitigen Eröffnung abgesehen werden.
- 3 Die Genehmigungsbehörde erlässt einen Gesamtentscheid, wenn
  1. die Fachstelle und die beteiligten Fachbehörden sich im konkreten Fall darauf geeinigt haben;
  2. das Departement und die Fachbehörden dies generell für bestimmte Zusatzbewilligungen vereinbart haben;

3. Stellungnahmen von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen oder Planungsbeschwerden beziehungsweise Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen vorliegen, oder
4. Differenzen zwischen Fachbehörden und der Genehmigungsbehörde über die Erteilung von Zusatzbewilligungen bestehen.

## 2 Bauvorschriften

zusätzlich sind die kantonalen Bauvorschriften, KRG Art. 72 - 84 einzuhalten - insbesondere die Art. 75 ff. sind zu beachten

### 2.1 Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 17

siehe auch KRG Art. 86 ff und evtl. Verordnung des Gemeindevorstandes betreffend nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gemäss Art. 40 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO)

- 
- 1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.
  - 2 Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:
    - a) Neubauten, Hofstattbauten, An-, Um- und Aufbauten sowie Ausrenovationen an bestehenden Gebäuden;
    - b) Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
    - c) Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;
    - d) 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;
    - e) alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
    - f) Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
    - g) Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen sowie elektrische Leitungen, Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefonleitungen;
    - h) Versorgungsanlagen, wie Wasserreservoirs, Kläranlagen, Kehrichthäuschen;
    - i) Anlagen zur Nutzung umweltschonender, erneuerbarer Energiequellen wie der Sonnenenergie, Wärmepumpen und dergleichen;

- k) Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen;
  - l) Aussenantennen inkl. Parabolantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos;
  - m) Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
  - n) Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen usw.), Stütz- und Futtermauern sowie Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
  - o) Lagerplätze sowie Materialentnahmestellen für Material und Güter aller Art;
  - p) Camping- und Rastplätze.
- 3 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.
- ~~4 Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind:~~
- ~~a) Baubaracken die nicht zu Wohnzwecken dienen während der Bauzeit~~
  - ~~b) Firmentafeln während der Bauzeit und generell, wenn sie nicht grösser als 0,1 m<sup>2</sup> sind~~
- ~~5 Auf Anfrage kann die Baubehörde geringfügige Unterhaltsarbeiten am Gebäudeäusseren von der Bewilligungspflicht ausnehmen.~~

Bedingungen und Auflagen, Revers

Art. 18

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

- 
- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn
    - a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wirdund
    - b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.
  - 2 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.
  - 3 Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hiefür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

## 2.2 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

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

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

- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäude oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern  
und Einfriedungen

Art. 22

- 
- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und in Form und Beschaffenheit natürlich erscheinen.
  - 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
  - 3 Böschungen, Stütz- und Wandmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Einfriedungen, wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind nur in ortsüblichem Ausmass und Ausführung zulässig.
  - 4 Gegenüber der Kantonsstrasse gilt ein Sockel-, Zaun- oder Mauerabstand von mindestens 1.20 m. Gegenüber den übrigen Strassengrenzen gilt ein Sockel-, Zaun- oder Mauerabstand von mindestens 50 cm. Im übrigen dürfen Einfriedungen und Mauern bis 100 cm Höhe an die Grenze des Nachbargrundstücks gestellt werden, ansonsten sind sie um die Mehrhöhe zurückzusetzen. Für Böschungen gilt ein minimaler Grenzabstand von 50 cm und eine maximale Neigung von 1:1. Vorbehalten sind nachbarliche, im Grundbuch eingetragene Vereinbarungen.
  - 5 Im Interesse des Ortsbildes, insbesondere in der Dorfzone, und wo es die Verkehrssicherheit oder die Schneeräumung erfordern, kann die Baubehörde die Erstellung von Einfriedungen, Mauern und Böschungen untersagen, sofern dem Grundeigentümer keine unzumutbaren Nachteile erwachsen.

Reklamen, Hinweistafeln und Antennen

Art. 23

- 
- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in Romanisch zu beschriften.
  - 2 Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist. Grundsätzlich ist pro Haus nur eine Aussenantenne gestattet. Die Baubehörde kann Vorschriften über deren Platzierung machen.

- 
- ~~1 Hochbauten haben gegenüber dem im Zonenplan ausgeschiedenen Wald einen Abstand in der Regel von 20 m einzuhalten. Der Waldabstand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldarealgrenze, in andern Fällen ab Stockgrenze zu messen. Im Baugebiet kann der Waldabstand bei schriftlicher Zustimmung des Kreisforstamtes reduziert werden.~~
  - ~~2 Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 10 m, ausserhalb der Bauzonen von 20 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.~~
  - 3 Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien, die im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden.

- 
- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Gewässern die in der Grundordnung festgelegten Gewässerabstandslinien einzuhalten.
  - 2 Wo Gewässerabstandslinien fehlen, gilt innerhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein solcher von mindestens 20 m, gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung. Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere bei Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, kann die für die Bewilligung zuständige Behörde nach Anhören der kantonalen Fachbehörde Ausnahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
  - 3 Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.

## 2.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

- 
- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.
  - 2 Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten. Wenn aber der Grundeigentümer erneut verkehrsbehindernde Anlagen erstellt, hat er diese auf eigene Kosten zu beseitigen. Anpassungen von Garageausfahrten bei Strassenneubauten oder bei Verbreiterun-

gen gehen zulasten des Grundeigentümers, wenn der Strassenbau die Bau- und Niveaulinie und die Grenzabstände einhält.

- 3 Garagen mit direkter Ausfahrt auf Strassen, Wege und Plätze müssen mindestens 4 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 4 m Länge, ist der Abstand entsprechend zu vergrössern.
- 4 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen dem Fahrbahnrand und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 2 m Länge vorhanden sein.
- 5 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere bei bestehenden Bauten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 6 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 7 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

#### Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 26

- 
- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.
  - 2 Es sind bereitzustellen bei  
  
Wohnbauten: 1 Platz pro Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze  
  
Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die VSS-Normen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten richtungsweisend sind.
  - 3 In der Dorfzone dürfen über die Pflichtparkplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden. Die Baubehörde kann ferner in besonderen Fällen in allen Zonen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
  - 4 Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

- 5 Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und ist der Grundeigentümer auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. Sie richtet sich nach dem von der Gemeinde zu erlassenden Parkierungsreglement.
- 6 Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen von der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

#### Strassen- und Hausnamen

Art. 27

---

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung aller öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze. Es sind romanische Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 2 Hausnamen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird erteilt, sofern Benennung und Beschriftung den ortsüblichen Gepflogenheiten entsprechen und eine Verwechslung ausgeschlossen ist.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassen- und Hausnamen auf Gemeindegebiet.

#### Werkleitungen

Art. 28

---

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Anlage öffentlicher Leitungen, Schächte, Hydranten etc. auf ihrem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückseigentümers z.B. bei Überbauung, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen. Diese Pflicht kann bei Erstellung der Leitung durch eine entsprechende Entschädigung wegbedungen werden. Das öffentlich-rechtliche Durchleitungsrecht ist im Grundbuch anzumerken.
- 3 Private Werkleitungen sind nach den Vorschriften der Gemeinde zu erstellen. Diese bestimmt den Anschlusspunkt, die Führung und Dimensionierung der Leitung und die Lage des Wassermessers. Die Kosten für Erstellung, Unterhalt und Reinigung der Anschlussleitung gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Wird im Bereich einer privaten Zuleitung eine öffentliche Leitung erstellt, so kann der Grundeigentümer verpflichtet werden, sein Haus an diese anzuschliessen.

- 4 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 619 ZGB
- 5 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, andern Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.

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

### Ausführung von Bauten und Anlagen

Art. 29

- 
- 1 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 behinderter Personen Rücksicht zu nehmen.
  - 2 Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Nutzung von umweltschonenden, erneuerbaren sowie von konventionellen Energien besondere Beachtung zu schenken. Die Mindestanforderungen gemäss kantonaler Energiegesetzgebung sind einzuhalten. Bei der Realisierung von energiesparenden Anlagen können die nachgewiesenen Mehrinvestitionen bei der Berechnung von Anschlussgebühren in Abzug gebracht werden.
  - 3 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten schweizerischen Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.
  - 4 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.
  - 5 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um die Hälfte der Raumhöhe über den Erdboden hinausragen. Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein. Jede Wohnung ist mit eigener Küche und eigenem Abort zu versehen.
  - 6 Betriebe und Anlagen deren Auswirkungen eine Gefahr für Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen, die die Sauberkeit der Luft oder des Wassers gefährden oder die Ruhe in den Wohngebieten stören würden, sind nicht zulässig.
  - 7 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

- 
- 1 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
  - 2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Bauten und Anlagen unterschieden.
    - a) Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
    - b) Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
    - c) Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.
  - 3 Die Belastungsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der eidg. Lärmschutzgesetzgebung festgelegt.
  - 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

- 
- 1 Unverschmutztes Abwasser ist, wenn möglich getrennt von Schmutzwasser, ins Entwässerungssystem einzuleiten oder auf dem Grundstück versickern zu lassen. Es darf weder auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze noch ohne Bewilligung der Eigentümer auf benachbarte Grundstücke abgeleitet werden.
  - 2 Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen. Es ist untersagt, Schnee auf öffentlichen oder an ungeeigneten Stellen auf privatem Grund zu deponieren.
  - 3 Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleibt er untätig, lässt die

Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen.

## Bauarbeiten

Art. 32

---

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

## Unterhalt

Art. 33

---

- 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und erhaltenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend oder wird eine geschützte oder erhaltenswerte Baute dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen.
- 3 Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen.

## 2.5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

### Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 34

---

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile be-

willigen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

## Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 35

---

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

## 3 Zonen

### 3.1 Allgemeines

## Zoneneinteilung

Art. 36

---

- 1 Die Zonenpläne 1:2'000 und 1:10'000 teilen das Gemeindegebiet ein in:

#### a) Zonen der Grundnutzung

- Bauzonen
  - . Dorfzone D
  - . Dorferweiterungszonen DE2 und DE3
  - . Wohnzonen W2, WE2 und W3
  - . Touristikbauzone T
  - . Gewerbezone GW
  - . Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA
  - . Zone für öffentliche Anlagen ZÖA
  - . Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen N
- weitere Zonen
  - . Landwirtschaftszone L
  - . Forstwirtschaftszone
  - . Naturschutzzone

#### b) Zonen überlagerter Nutzung

- Freihaltezone
- Ortsbildschutzzone
- Naturschutzzone
- Landschaftsschutzzone
- Ruhezone
- Grundwasser- und Quellschutzzone
- Gefahrenzone
- Wintersportzone

#### c) übriges Gemeindegebiet

- 
- 1 Durch Vorschriften bezüglich Mindestgrösse und durch eine Beschränkung des Zweitwohnungsbaus soll die Möglichkeit zur Erstellung von Bauten für die einheimische Bevölkerung sowie zur Erhaltung einer lebendigen und intakten Siedlung gefördert werden können.
  - 2 Zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus kann die Gemeinde ein Gesetz mit Vorschriften über Masse, Anteile und Nutzung von Erst- und Zweitwohnungen erlassen. Das Gesetz ist von der Gemeindeversammlung zu beschliessen und von der Regierung des Kantons Graubünden zu genehmigen.
  - 3 Erweist sich das Gesetz als nicht tauglich, kann es durch Beschluss der Einwohnerversammlung aufgehoben oder abgeändert werden.

- 
- 1 Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
  - 2 Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.
  - 3 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

### 3.2 Zonenbestimmungen

- 
- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
  - 2 In der Dorfzone soll die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise erhalten und ergänzt werden. Die Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass und Dachneigung der in diesem Dorfteil vorherrschenden Bauweise einzuordnen. Die bestehenden Baufluchten bestimmen in der Regel die Lage der Bauten.
  - 3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Zonenvorschriften und auf den bisherigen Zweck im Rahmen des bisher-

gen Bauvolumens wieder aufgebaut werden (Hofstattrecht mit Zweckänderung). Vorbehalten ist das übergeordnete Recht.

- 4 Werden an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut, sind die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplanes bezüglich zulässiger Fristhöhe verbindlich. In andern Fällen gelten die Gebäude- und Firsthöhen gemäss Zonenschema.
- 5 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.

---

Dorferweiterungszone DE2/DE3

Art. 40

- 
- 1 Die Dorferweiterungszonen sind für Wohnbauten, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Die Siedlungsstruktur soll von der Dorfzone übernommen werden.
  - 2 In der Dorferweiterungszone DE3 sind insbesondere auch grössere Gewerbebetriebe zulässig.
  - 3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Zonenvorschriften und auf den bisherigen Zweck im Rahmen des bisherigen Bauvolumens wieder aufgebaut werden (Hofstattrecht mit Zweckänderung). Vorbehalten ist das übergeordnete Recht.
  - 4 In der Dorferweiterungszone DE2 wird durch die Beschränkung der Baukuben der Übergang des Baugebietes in die angrenzenden Landwirtschaftsgebiete gestaffelt.

---

Wohnzonen W2, WE2 und W3

Art. 41

- 
- 1 Die Wohnzonen sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.
  - 2 Nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig.
  - 3 Die Wohnzone WE2 soll in erster Linie denjenigen zugute kommen, die einen dauernden Wohnsitz in der Gemeinde haben oder begründen wollen.

---

Touristikbauzone T

Art. 42

- 
- 1 In der Touristikbauzone dürfen neben Wohnbauten (Erst- und Zweitwohnungen) vor allem auch solche Bauten, Anlagen und Einrichtungen erstellt werden, die für die Förderung und Unterstützung des Tourismus, für die sportliche Betätigung und die Erholung notwendig und zweckmässig sind.

2 Neben Hotels, Gastgewerbebetrieben, Verkaufsläden und Dienstleistungsbetrieben und Wohnbauten sind auch Sportanlagen wie Tennisplätze o. ä. mit mässig störenden Emissionen zulässig. Alle Bauten und Anlagen haben die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III (mässig störend) zu erfüllen.

Gewerbezone GW

Art. 43

- 
- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt.
  - 2 Es werden nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA

Art. 44

[siehe auch KRG Art. 28 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen](#)

- 
- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
  - 2 Die Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Zone für öffentliche Anlagen ZÖA

Art. 45

[siehe auch KRG Art. 28 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen](#)

- 
- 1 Die Zone für öffentliche Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Anlagen bestimmt. Die Erstellung von Hochbauten ist nicht zulässig.

Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen N

Art. 46

- 
- 1 In der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen darf keine anrechenbare Bruttogeschossfläche erstellt werden. Sie ist bestimmt für Verkehrsanlagen, Parkierungseinrichtungen, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Bauten und Anlagen.
  - 2 Bestehende Bauten dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt werden oder ohne Rücksicht auf die Zonenvorschriften entsprechend den Bestimmungen in Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

3 Oberirdische geschlossene Parkierungseinrichtungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Berücksichtigung des Ortsbildes zu bewilligen. Parkierungseinrichtungen sind nur für Bauten derselben Liegenschaft zulässig. Oberirdisch dürfen für Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> ein Parkplatz, für grössere Wohnungen maximal zwei Parkplätze erstellt werden.

Landwirtschaftszone L  
siehe auch KRG Art. 32 Landwirtschaftszonen

Art. 47

- 
- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.
  - 2 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, 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 und Anlagen haben die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (mässig störend) zu erfüllen.
  - 3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Forstwirtschaftszone

Art. 48

- 
- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.
  - 2 Die Nutzung richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

**Wald** bedarf gemäss neuem KRG keiner nutzungsplanerischen Festlegung im Zonenplan. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte (statische) Waldgrenzen sind jedoch zwingend im Zonenplan einzutragen. Die Zulässigkeit von Nutzungen, Bauten und Anlagen richtet sich nach der **Waldgesetzgebung** und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone. Der Gemeinde wird empfohlen, die Waldflächen im Zonenplan zur Unterscheidung gegenüber der Zone übriges Gemeindegebiet entweder als Hinweis mit besonderer Signatur oder als unverbindliche Waldzone mit besonderer Farbe darzustellen.

**Kantonale Waldgesetzgebung:**

920.100 Kantonales Waldgesetz (KWaG)

920.110 Kantonale Waldverordnung (KWaV)

920.120 Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (RABzKWaG)

920.130 Ausführungsbestimmungen betreffend Waldfeststellung

920.600 Ausführungsbestimmungen betreffend forstliche Planung

### Gesetzgebung des Bundes:

921.0 Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG)

921.01 Verordnung vom 30. November 1992 über den Wald (Waldverordnung, WaV)

Naturschutzzone

Art. 49

siehe auch KRG Art. 33 Naturschutzzonen

---

- 1 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.
- 2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen, die Verwendung von Schneesement und andere störende Eingriffe oder Nutzungen, die über das bis zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung übliche Mass hinausgehen, untersagt.
- 3 Die Baubehörde trifft nach Absprache mit den zuständigen Amtsstellen notwendige Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete sofern deren Finanzierung sichergestellt ist. Sie kann Zutrittsverbote erlassen.

Ortsbildschutzzone

Art. 50

---

- 1 In der Ortsbildschutzzone sind Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume bezeichnet, die aufgrund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Die Neugestaltung von Freiräumen, Neubauten und Umbauten sowie Renovationen sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Sie entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder des Bauberaters über allfällige Auflagen.
- 3 Bei Neubauten sowie Umbauten, durch welche das bestehende Volumen verändert wird, ist mit dem Baugesuch ein Modell, das auch die umliegenden Bauten zeigt, im Massstab 1:500 oder 1:200 einzureichen.

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.
- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.
- 3 Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

- 1 Die Landschaftsschutzzone umfasst Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie die Umgebung von Siedlungen, See- und Flussufer, Aussichtslagen und Baumbestände sowie Stätten von ausserordentlichem historischen Wert.
- 2 Zum Schutz von Flora und Fauna kann die Baubehörde unter angemessener Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Bedürfnisse notwendige Beschränkungen der Nutzung, der Anlage von Strassen, Wegen und von Terrainveränderungen verfügen. Für Wildeinstandsgebiete gelten ausserdem die Bestimmungen von Art. 54 Abs. 3 (Ruhezone).
- 3 In den bekannten Gebieten mit archäologischen Fundstätten (Jörgenburg inkl. südöstliche Plateau, Burganlage Cafoghel) sind verändernde Bodeneingriffe nur mit Bewilligung des Archäologischen Dienstes gestattet.
- 4 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentlichen Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und ähnlichen Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Der Unterhalt und die Sanierung im Rahmen der gesetzlichen Schranken für Bauten ausserhalb der Bauzone ist zulässig, soweit die Einfügung in die Landschaft gewährleistet ist.

- 
- 1 Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Wild, schutzwürdigen Tieren und Pflanzen.
  - 2 In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt.
  - 3 Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. Im Bereich von Wildeinstandsgebieten sind Variantenskifahren und der Langlauf nicht gestattet. Die interessierten Kreise können in Absprache mit der Baubehörde geeignete Schutzmassnahmen (Hinweisschilder u.ä.) vorsehen.
  - 4 Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

## Grundwasser- und Quellschutzzone

[siehe auch KRG Art. 37 Grundwasser- und Quellschutzzonen](#)

---

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Grundwasser- und Quellfassungen und ihre Umgebung.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt nach Bedarf für jede Wasserfassung der Trinkwasserversorgung einen besonderen Schutz-zonenplan mit den Zonen S1 (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) und mit dem zugehörigen Schutzzonenreglement. Diese Pläne werden durch die Regierung genehmigt. Die Zugehörigkeit einer Parzelle zu einer dieser Schutzzonen ist im Grundbuch anzumerken.
- 3 Die in der Grundwasser- und Quellschutzzone geltenden Nutzungsbeschränkungen richten sich grundsätzlich nach den besonderen Schutzzonenplänen und den zugehörigen Reglementen.
- 4 Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

## Gefahrenzone

[neu KRG Art. 38 Gefahrenzone](#)

---

- ~~1 Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.~~
- ~~2 In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt~~

~~von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.~~

- ~~3 In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.~~
- ~~4 In den Gebieten ohne Gefahrenzonenausscheidung (über 2'000 m ü. M.), ist diese von Fall zu Fall im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben vorzunehmen.~~

## Gefahrenzonen

Art. 38 KRG

- 1 Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) unterteilt.
- 2 In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.
- 3 In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.
- 4 Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.
- 5 Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.

## Wintersportzone

Art. 56

siehe auch KRG Art. 39 Wintersportzonen

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

- 2 In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich von Skipisten sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.
- 3 Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, sind vom Betreiber der Wintersportanlagen zu vergüten. Die Gemeinde kann vermittelnd beigezogen werden. Das Verfahren für die Feststellung von Ertragsausfällen wird in einem besonderen Reglement zwischen Gemeinde und Bergbahnunternehmung geregelt.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.

Übriges Gemeindegebiet

Art. 57

[siehe auch KRG Art. 41 Zonen übriges Gemeindegebiet](#)

---

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

### 3.3 Bauvorschriften und Gestaltung

Zonenschema

Art. 58

- 
- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen. Für Bauten ausserhalb der Bauzone gilt dies ergänzend zu den kantonalen Vorschriften.
  - 2 Das Zonenschema bestimmt ferner für jede Bauzone den zulässigen Emissionsgrad von Bauten und Anlagen.
  - 3 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.

Zonen	Art.	D	DE2	DE3	W2	WE2	W3	T	GW	ZÖBA	N
Art.		40	41	41	42	42	42	43	44	45	47
Ausnützungsziffer	61	--	0.6	0.8	0.5	0.5	0.6	0.6	0.8	0.8	0.0
Grosser Grenzabstand	66	2.5	5	5	6	5	6	5	3	2.5	2.5
Kleiner Grenzabstand	66	2.5	2.5	2.5	4	2.5	4	2.5	3	2.5	2.5
Gebäudehöhe <sup>2)</sup>	63	9	6	9	5.4	6	8.1	9	10	--	2.5
Firsthöhe <sup>2)</sup>	63	12	9	12	8.4	9	11.1	12	13	--	3.5
Gebäudegrundfläche <sup>2)</sup>	65	220	180	200 <sup>3)</sup>	160	160	170	--	--	--	30
Emissionen	30	b	b	b	a	a	a	b	c	b	b
Empfindlichkeitsstufen <sup>4)</sup>	30	III	III	III	II	II	II	III	IV	II	III

<sup>2)</sup> Ausgenommen sind landwirtschaftliche Ökonomiegebäude.

<sup>3)</sup> Ausgenommen sind Gewerbebauten, deren Betrieb eine grössere Grundfläche bedingt.

<sup>4)</sup> Gemäss Lärmschutzverordnung

## Bauweise

Art. 59

- 1 Im allgemeinen gilt die offene Bauweise. Werden drei und mehr an sich selbständige Gebäude mit separatem Eingang zu einer baulichen Einheit vereinigt, liegt geschlossene Bauweise vor.
- 2 Werden zwei selbständige Gebäude mit separatem Eingang zu einer baulichen Einheit vereinigt, kann die zulässige Gebäudegrundfläche überschritten werden, falls die einzelnen Baukörper durch ihre Anlage und Gestaltung eindeutig erkennbar sind und je Baukörper alle Vorschriften erfüllt sind.
- 3 Die geschlossene Bauweise und Sonderbauweisen sind nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zulässig.

## Ausnützungsziffer

Art. 60

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

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

Die maximal zulässigen AZ sind im Zonenschema festgelegt.

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und

Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschos-  
sen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wand-  
stärken über 30 cm.

- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile  
anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dach-  
sparren 1.60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht voll-  
ständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen,  
sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung (vorbehalten  
Abs. 4) anzurechnen, die mehr als 1.60 m über das gewachsene  
oder abgegrabene Terrain hinausragen.
- 4 Nicht angerechnet werden:
  1. Zu Wohnungen gehörende Kellerräume, Heiz-, Kohlen-, Tank-  
oder Maschinenräume
  2. Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
  3. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierstäl-  
le und dgl.
  4. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
  5. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als  
Laubengänge dienen.
  6. Bei Hotelbauten: Ski- und Sporträume, Sauna, Hallenbad
- 5 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche  
der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützt-  
ten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüg-  
lich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan  
oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen  
Strassen- und Trottoirflächen.

## Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 61

- 
- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzen-  
den oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten  
Grundstücken zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwi-  
schen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine öf-  
fentlichen Interessen oder Planungsmassnahmen entgegenstehen.
  - 2 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich  
allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen  
dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer  
über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
  - 3 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der  
Grundstücke. Bereits beanspruchte Nutzungen und Nutzungsüber-  
tragungen müssen im Grundbuch angemerkt werden.

- 
- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Das Mass der grössten Hauptgebäudeecke darf jedoch um maximal 3 m von der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Zonenschema, Art. 9, abweichen. Bei talseitigen Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen.
  - 2 Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen.
  - 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
  - 4 Zusätzliche Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garagezufahrten und Hauseingänge sind gestattet, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten und bei der Hauptfassade höchstens die halbe Länge abgetragen wird. Wird mehr abgegraben, so wird die Gebäudehöhe und Firsthöhe vom neuen Geländeverlauf aus gemessen.
  - 5 Wo der Generelle Gestaltungsplan eine maximale Firsthöhe vorschreibt, darf diese von Neubauten nicht überschritten werden. Bauten im Hofstattrecht sind vorbehalten.

- 
- 1 Als Gebäuelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.
  - 2 Die Gebäuelänge darf maximal 20 m betragen, wobei ab einer Länge von 16 m eine Staffelung der Fassade um die Mehrlänge vorgeschrieben ist.
  - 3 Für die Ermittlung der Gebäuelänge müssen eingeschossige An- und Nebenbauten gemäss Art. 66 Abs. 3 nicht mitberechnet werden.
  - 4 Diese Gebäuelänge muss eingehalten sein, wo das Zonenschema eine maximale Gebäudegrundfläche vorschreibt. Ausgenommen sind landwirtschaftliche Ökonomiegebäude sowie Gewerbebauten in der Zone DE3.

- 
- 1 Als Gebäudegrundfläche gilt die senkrechte Projektionsfläche aller oberirdischen Gebäudeteile mit anrechenbarer Bruttogeschossfläche, inklusive Aussenwänden bis zu einer Wandstärke von 30 cm.

- 
- ~~1 Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze.~~
  - 2 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Wohnräume massgebend. Lässt sich daraus die Hauptfassade nicht ermitteln, so ist die Stellung der Nachbargebäude sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. Im Zweifelsfalle entscheidet der Gemeindevorstand.
  - 3 Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten mit maximal 40 m<sup>2</sup> Geschossfläche, max. Gebäudehöhe = 3 m, max. Firsthöhe = 4.5 m, die bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m. Bei einheitlicher Gestaltung ist das Zusammenbauen von zwei Nebenbauten über die Grenze im gegenseitigen Einverständnis gestattet.
  - 4 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.
  - 5 Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
  - 6 Gegenüber bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken muss nur der Grenzabstand eingehalten werden, sofern dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen. Andernfalls ist der Gemeindevorstand ermächtigt, eine Vergrösserung des Gebäudeabstandes bis auf das baugesetzliche Mass zu verlangen.
  - 7 Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen, allseitig offene Hauseingänge usw. dürfen in den
    - kleinen Grenzabstand hineinragen mit 1.0 m in der Dorfzone, und 1.5 m in den übrigen Zonen, sofern die Länge der auskragenden Teile höchstens die Hälfte der Fassadenlänge einnimmt;
    - grossen Grenzabstand hineinragen mit maximal 1 m in der Dorfzone und mit maximal 2 m in allen übrigen Zonen und ohne Beschränkung der Länge.

8 Unterirdische Bauten dürfen gegenüber Grenzen, wo sie nach aussen nicht in Erscheinung treten, bis 0.5 m an die Grenze gestellt werden.

#### Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 37 KRVO

---

- 1 Der Grenzabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.
- 2 Der Gebäudeabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen den Umfassungswänden der Gebäude.

#### Dächer

Art. 66

---

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Es sind dunkle, matte Grau-/Brauntöne zu verwenden.
- 2 Es sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 40 bis 100% (resp. 21.8 - 45 Altgrad, oder 24.2 - 50 Neugrad) zulässig. Für An- und Nebenbauten gemäss Art. 66 Abs. 3 sind ausserdem Pultdächer erlaubt. Die Dächer haben in der Regel Dachvorsprünge von mindestens 70 cm aufzuweisen. Flachdächer sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 3 Bei Giebeldächern ist die Giebelfassade in der Regel die Hauptfassade (Lage der Hauptwohnräume). Sie weist in der Regel symmetrische Dachneigungen auf. In der Dorfzone sind die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplanes bezüglich Firstrichtungen verbindlich.
- 4 Dachaufbauten (keine Schleppegauben) sind grundsätzlich zulässig. In der Dorfzone müssen sie von Form und Grösse her den bestehenden, traditionellen Aufbauten angepasst werden. Für Dachaufbauten an bestehenden Gebäuden in der Dorfzone ist eine positive Beurteilung des Denkmalpflegers notwendig.
- 5 Wo der Generelle Gestaltungsplan keine Vorschriften enthält kann die Baubehörde abweichende Dachgestaltungen bewilligen, sofern sie technisch bedingt im Zusammenhang mit energiesparenden resp. alternativen Energieversorgungen nicht anders lösbar sind. Die Baubehörde kann Fachgutachten einholen, falls ihr die Belange des Ortsbildes ungenügend berücksichtigt scheinen.

#### Natur- und Kulturobjekte

Art. 67

---

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan als integral geschützte Objekte bezeichneten Elemente dürfen nicht zerstört werden. Es

gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzgebung.

- 2 Schützenswerte Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenvorschriften und unter Wahrung der äusseren Erscheinung zulässig. Bauvorhaben an geschützten Bauten sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan als wertvolle Natur- und Kulturobjekte bezeichneten Elemente sind in ihrer Form und ihrem Charakter zu erhalten. Bauvorhaben an wertvollen Bauten sind von der Baubehörde vor der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege zu unterbreiten. Der Abbruch ist nur zulässig, wenn ein genehmigtes Neubauprojekt vorliegt, dessen Realisierung finanziell gesichert ist. Wertvolle Bauten können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden.
- 4 Die gemäss Generellem Gestaltungsplan erhaltenswerten Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume sollen bei natürlicher oder unnatürlicher Zerstörung im gleichen Umfang und in gleicher Qualität ersetzt werden.
- 5 In gemäss Generellem Gestaltungsplan erhaltenswerten Kulturlandschaften soll die bisherige Bewirtschaftung und Nutzung nicht so verändert werden, dass ihre typischen Merkmale (Flora, Fauna, Struktur usw.) unwiederbringlich zerstört werden. Hecken dürfen im üblichen Umfang auf den Stock zurückgeschnitten werden.
- 6 Im Generellen Gestaltungsplan als ungenügend bezeichnete Bauten erfüllen die Anforderungen bezüglich Gestaltung und Einordnung nicht. Sie dürfen nur erneuert werden, falls damit eine wesentliche Verbesserung der äusseren Erscheinung erreicht wird. Ansonsten muss die Baute durch einen Neubau ersetzt werden.
- 7 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Natur- und Kulturobjekte soweit deren Finanzierung sichergestellt ist. Sie entscheidet über allfällige Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

## 5 Erschliessung

### 5.1 Allgemeines

#### Anschlusspflicht

Art. 68

- 
- 1 Die Erschliessung der Bauzonen richtet sich nach den Generellen Erschliessungsplänen der Gemeinde. Alle Bauten und Anlagen, die Ver- und Entsorgungseinrichtungen benötigen sind gemäss diesen Plänen zu erschliessen. Vorbehalten sind landwirt-

schaftliche Ökonomiegebäude. Ausserhalb der Bauzonen besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen. Falls zumutbar und technisch möglich sollen jedoch Wohnbauten angeschlossen werden.

## Grund- und Groberschliessung

Art. 69

- 
- 1 Die Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind im Generellen Erschliessungsplan festgelegt und als solche unterschieden.
  - 2 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Kehrrechtbeseitigungsanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.
  - 3 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Telekommunikation.
  - 4 Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Land- und Forstwirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege, die touristischen Transportanlagen sowie die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.
  - 5 Für die Ausgestaltung und Benützung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.

## Feinerschliessung

Art. 70

- 
- 1 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Energieversorgungsanlagen, Anlagen für die Bereitstellung von Kehrrecht und dgl.
  - 2 Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundeigentümern dienen, werden in der Regel im Quartierplanverfahren festgelegt.
  - 3 Für die Ausgestaltung und Benützung der Anlagen der Feinerschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

- 
- 1 Grund- und Groberschliessung werden im Interesse einer häuslicherischer Verwendung der verfügbaren Mittel in zwei Erschliessungsetappen unterteilt.
  - 2 Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.
  - 3 Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht. Sie sind ausserdem zu erstellen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Dies gilt insbesondere auch für Gebiete mit Quartierplanpflicht. 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.

## 5.2 Projektierung, Ausführung und Unterhalt

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

- 
- 1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.
  - 2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbeseitigung (GKP), die Ver-

kehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbeseitigung.

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

## Verfahren

Art. 74

- 
- 1 Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
  - 2 Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid dem Einsprecher schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.
  - 3 Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

## Ausführung und Unterhalt

Art. 75

### a) Öffentliche Erschliessungsanlagen

- 1 Die Ausführung und der Unterhalt der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind Sache der Gemeinde. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt und unterhalten, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundeigentümern dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- 2 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.
- 3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden durch die Gemeinde wieder instandgestellt oder vergütet.

## b) Private Erschliessungsanlagen

- 1 Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich der Schneeräumung sind Sache der Grundeigentümer.
- 2 Die Gemeinde kann durch Beschluss der Baubehörde den Unterhalt privater Erschliessungsanlagen, insbesondere die Schneeräumung auf Privatstrassen vertraglich gegen Ersatz der Kosten übernehmen.
- 3 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.

## 5.3 Finanzierung

Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen Art. 76  
(siehe auch KRG Art. 62 - 64 und KRVO Art. 22 - 27: einzuhalten-  
de Minimalanforderungen)

---

- 1 Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.
- 2 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.
- 3 Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung).
- 4 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.
- 5 Die Bemessung und Erhebung von Beiträgen erfolgen mit Beschluss der Einwohnerversammlung aufgrund eines Antrages der Baubehörde. Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten ganz zu überbinden. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsverordnung, vorbehalten bleibt das Quartierplanverfahren.

## IV Quartierplanung

---

(siehe auch KRG Art. 51 - 54 und KRVO Art. 16 - 21)

### 1 Zweck und Inhalt

Quartierplan

Art. 77

(siehe auch KRG Art. 51)

---

- 1 Der Quartierplan regelt die Gestaltung, die Erschliessung und in der Regel die Parzellierungsverhältnisse eines umgrenzten Teils des Siedlungsgebietes im Hinblick auf die Überbaubarkeit, die Sanierung und die haushälterische Nutzung des Bodens. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.
- 2 In begründeten Fällen, insbesondere zur zweckmässigen Erschliessung oder zur Nutzungsentflechtung kann auch Land ausserhalb der Bauzone in ein Quartierplanverfahren miteinbezogen werden.
- 3 Eine Quartierplanung ist durchzuführen, wenn im Generellen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan für ein Gebiet die Quartierplanpflicht vorgeschrieben ist, wenn Planung und Bau von Erschliessungsanlagen dies erfordert oder wenn infolge eines Bauvorhabens die Möglichkeit besteht, dass für angrenzende Grundstücke die Voraussetzungen gemäss Art. 19 und 20 (Baureife, Architektur) nicht mehr oder nur noch mit Einschränkung geschaffen werden könnten.

Quartierplanbestimmungen

Art. 78

---

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

Quartiergestaltungsplan

Art. 79

---

- 1 Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er

schaft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.

- 2 Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Er kann die zulässigen Baukörper, ihre Lage, Nutzung und Gestaltung festlegen. Er kann Angaben über die Ausstattung des Quartiers, die Umgebungsgestaltung, die Nutzung und eine allfällig Etappierung enthalten.
- 3 Die im Quartiergestaltungsplan vorgesehene Überbauung darf von der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung abweichen, sofern damit eine architektonisch, energetisch und siedlungsplanerisch bessere Überbaumöglichkeit geschaffen wird. Folgende Abweichungen sind möglich:
  - a) Gebäude und Grenzabstände, Gebäudelängen, Dachgestaltung und Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
  - b) Für einzelne Bauten kann eine Mehrhöhe bis zu 2 m gestattet werden.
  - c) Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen innerhalb des Gestaltungsgebietes sind ohne Einschränkungen zulässig.
- 4 Die Baubehörde überprüft, dass benachbarte Grundstücke durch den Gestaltungsplan nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonengemässe Überbauung und entscheidet unter Berücksichtigung der ästhetischen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung von Fall zu Fall über die Zulässigkeit der vorgesehenen Abweichungen.
- 5 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Planungssperimeters sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

#### Quartiererschliessungsplan

Art. 80

- 
- 1 Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.
  - 2 Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist
  - 3 Der für Erschliessungsanlagen benötigte Boden ist durch die Landumlegung auszuscheiden. Von allen Grundstücken denen ein Nutzen aus den neuen Erschliessungsanlagen erwächst ist ein entsprechender Flächenanteil unentgeltlich in Abzug zu bringen.

- 4 Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

#### Landumlegung und Grenzbereinigung

Art. 81

(siehe auch KRG Art. 65 - 71 und KRVO Art. 28 - 35)

---

- 1 Die Landumlegung und Grenzbereinigung dient zur Schaffung wohlgeformter und überbaubarer Grundstücke im Quartierplangebiet. Sie schafft die Voraussetzung für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes und dient der Nutzungsentflechtung.
- 2 Die Landumlegung kann von der Behörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte der Fläche des Umlegungsgebietes gehört.
- 3 Zum Schutz der Landumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsban beschliessen. Während des Umlegungsbanes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Landumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsban sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.
- ~~4 Die Grenzbereinigung richtet sich nach Art. 44 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden.~~
- ~~5 Die Landumlegung wird als reine Baulandumlegung gemäss Art. 41 bis 43 des kantonalen Raumplanungsgesetzes oder als Gesamtumlegung gemäss Art. 31 bis 39 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden durchgeführt.~~

#### Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen

Art. 82

---

- 1 Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.
- 2 Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeweilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

## 2 Quartierplanverfahren

neu KRVO Art. 16 - 21

~~Einleitung~~ ~~Art. 83~~

---

---

- ~~1 Die Quartierplanung wird durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.~~
- ~~2 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.~~
- ~~3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.~~

~~Erstellung~~ ~~Art. 84~~

---

---

- ~~1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten (amtlicher Quartierplan). Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, Wünsche und Anregungen anzubringen.~~
- ~~2 Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den beteiligten Grundeigentümern überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.~~
- ~~3 Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.~~

~~Öffentliche Auflage, Einsprache~~ ~~Art. 85~~

---

---

- ~~1 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.~~

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

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

~~Erlass~~ \_\_\_\_\_ ~~Art. 86~~

---

---

~~1 Nach Abschluss des Auflage und Einspracheverfahrens entscheidet die Baubehörde über den Erlass des Quartierplanes.~~

~~2 Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen, schriftlich mitzuteilen.~~

~~3 Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.~~

~~4 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken und sorgt für den grundbuchlichen Vollzug.~~

~~Aufhebung oder Abänderung~~ \_\_\_\_\_ ~~Art. 87~~

---

---

~~1 Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.~~

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

~~3 Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.~~

~~Einleitung~~

~~Art. 16 KRVO~~

---

~~1 Der Gemeindevorstand gibt die Absicht zur Einleitung einer Quartierplanung unter Hinweis auf den Zweck der Planung und die Durchführung einer allfälligen Landumlegung oder Grenzberreinigung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Gleichzeitig legt er den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Planungsgebietes während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Betroffene sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.~~

- 2 Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung. Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Planungsgebiet können im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden.
- 3 Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn das vorgesehene Planungsgebiet aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.
- 4 Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Einleitungsbeschluss und eröffnet diesen den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden.

#### Erarbeitung des Quartierplans

Art. 17 KRVO

---

- 1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan durch Fachleute erarbeiten. Die Beteiligten erhalten Gelegenheit zur Mitwirkung.
- 2 Der Gemeindevorstand legt die Anforderungen an die Ausgestaltung der einzelnen Bestandteile des Quartierplans fest und sorgt dafür, dass die öffentlichen Interessen bei der Planung berücksichtigt werden. Er unterbreitet Entwürfe für Quartierpläne vor der öffentlichen Auflage dem Grundbuchamt zur formellen Prüfung.

#### Öffentliche Auflage, Einsprache

Art. 18 KRVO

---

- 1 Der Gemeindevorstand legt den Entwurf für den Quartierplan während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Erfordert die Planung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), wird gleichzeitig der UVB aufgelegt.
- 2 Die Auflage des Quartierplans wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde öffentlich bekannt gegeben. Bei Verfahren mit UVP ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt zu publizieren. Die Betroffenen werden vor der Auflage des Quartierplans schriftlich benachrichtigt.
- 3 Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung.
- 4 Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn der Quartierplan aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

- 
- 1 Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand oder, falls das Gemeinderecht dies bestimmt, der Gemeinderat den Quartierplan. Gleichzeitig entscheidet die für den Erlass zuständige Behörde über allfällige Einsprachen.
  - 2 Der Erlass ist den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden schriftlich zu eröffnen. Bei Quartierplanungen mit UVP ist der Beschluss auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.
  - 3 Quartierpläne treten mit unbenütztem Ablauf der Rekursfrist oder rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft. Nach Eintritt der Rechtskraft lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan im Grundbuch anmerken.

- 
- 1 Nach Abschluss der Quartierplanung legt der Gemeindevorstand die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Anteile an den Planungskosten aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen und des verbindlichen Verteilschlüssels gemäss Quartierplan in einem Kostenverteiler fest.
  - 2 Die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Anteile an den Kosten der Erschliessung und Ausstattung werden vom Gemeindevorstand in gleicher Weise nach Fertigstellung aller oder einzelner Erschliessungswerke in einem einzigen oder gestaffelt in mehreren Kostenverteilern festgelegt.
  - 3 Der Entwurf des Kostenverteilers ist den Quartierplanbeteiligten unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zuzustellen.
  - 4 Gegen den Entwurf des Kostenverteilers kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Wird der Kostenverteiler aufgrund von Einsprachen geändert, ist den Beteiligten Gelegenheit zu erneuter Einsprache innert 20 Tagen zu geben.
  - 5 Nach Abschluss des Einspracheverfahrens entscheidet der Gemeindevorstand über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beteiligten. Gleichzeitig werden die Kostenanteile in Rechnung gestellt.
  - 6 Für die Fälligkeit, den Einzug und die Stundung von Kostenanteilen gelten die Bestimmungen über das Beitragsverfahren.

- 
- 1 Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, werden Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Quartierplanbeteiligten überprüft und nötigenfalls angepasst. Eine Anpassung ist insbesondere vorzunehmen, wenn ein noch nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Vorschriften der Grundordnung nicht mehr entspricht.

2 Für die Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über das Quartierplanverfahren.

3 Finanzierung

siehe auch KRVO Art. 22 - 27

Planungskosten

Art. 88

---

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

Erschliessungskosten

Art. 89

---

- 1 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.
- 2 Der Kostenverteiler ist nach den Grundsätzen der Grundeigentümerbeitragsordnung der Gemeinde aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.
- 3 Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.

- 
- 1 Die Kosten der Quartierausstattung trägt in der Regel die Gemeinde.
  - 2 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.

## V Baubewilligungsverfahren

---

(siehe auch KRG Art. 86 - 92 und KRVO Art. 41 - 51)

Baugesuch

Art. 91

(siehe auch KRVO Art. 41 - 42)

---

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

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;
3. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussenwände, Zweckbestimmung der Räume;
4. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
5. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
13. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;

14. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. 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;
17. Grundbuchauszug und allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern;
18. Muster des vorgesehenen Bedachungsmaterials.

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

- 2 Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 3 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

Baugespann  
neu KRVO Art. 43 Baugespann

Art. 92

- 
- ~~1 Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.~~
  - ~~2 Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.~~
  - ~~3 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.~~

- 1 Bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ist gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss die Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 0.8 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.
- 2 Die Höhenlage des Erdgeschosses ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen.
- 3 Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Bewilligung der kommunalen Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bauentscheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

## Vorprüfung, Publikation und Einsprachen

Art. 93

neu KRVO Art. 44 Vorläufige Prüfung und KRVO Art. 45 Öffentliche Auflage, Einsprache

- 
- ~~1 Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.~~
  - ~~2 Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch publiziert wird.~~
  - ~~3 Anschliessend ist das Bauvorhaben unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekannt zu machen und während der Einsprachefrist von 20 Tagen seit Publikation öffentlich aufzulegen.~~
  - ~~4 Einsprachen sind schriftlich und begründet beim Gemeindevorstand zu erheben. Privatrechtliche Einsprachen werden auf dem Zivilweg verwiesen. Von der Einsprache ist dem Gesuchsteller unter Fristansetzung für eine allfällige Vernehmlassung Kenntnis zu geben.~~
  - ~~5 Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.~~

## Vorläufige Prüfung

Art. 44 KRVO

- 
- 1 Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Baugesuche und BAB-Gesuche umgehend auf Vollständigkeit und unterzieht sie einer materiellen Vorprüfung. Gleichzeitig wird geprüft, ob das Baugespann richtig gestellt ist.
  - 2 Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt die kommunale Baubehörde beziehungsweise die Fachstelle den Gesuchstellenden innert 20 Tagen seit

Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des Baugesuchs.

- 3 Wird das Gesuch innert der angesetzten Frist nicht vervollständigt oder verbessert, gilt es als zurückgezogen.

Öffentliche Auflage, Einsprache

Art. 45 KRVO

- 
- 1 Nach Abschluss der vorläufigen Prüfung legt die kommunale Baubehörde das Baugesuch beziehungsweise das BAB-Gesuch während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Erfordert das Bauvorhaben eine UVP, wird gleichzeitig der UVB aufgelegt.
  - 2 Die Auflage des Baugesuchs wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt gegeben. Bei BAB-Gesuchen, Gesuchen mit UVP sowie Gesuchen mit Zusatzbewilligungen, die im Kantonsamtsblatt zu publizieren sind, ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.
  - 3 Die Publikation hat Angaben über die Bauherrschaft, den Standort des Bauvorhabens, die betroffenen Nutzungszonen und Bundesinventare nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung, die Auflagezeit, den Auflageort und die Einsprachemöglichkeit zu enthalten.
  - 4 Einsprachen sind während der Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen. Den Gesuchstellenden ist Gelegenheit zu geben, zu Einsprachen innert 20 Tagen schriftlich Stellung zu nehmen.

Baubescheid  
neu KRVO Art. 46 Bauentscheid

Art. 94

- 
- ~~1 Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.~~
  - ~~2 Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.~~
  - ~~3 Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Der Baubescheid ist spätestens innert 2 Monaten nach Ablauf der Einsprachefrist mitzuteilen sofern nicht übergeordnete Gründe entgegenstehen.~~

Bauentscheid

Art. 46 KRVO

- 
- 1 Nach Abschluss des Auflageverfahrens sowie Einholung notwendiger Stellungnahmen anderer betroffener Behörden entscheidet die kommunale Baubehörde über das Baugesuch und allfällige Einsprachen und erlässt den Bauentscheid.

- 2 Bauentscheide sind den Baugesuchstellenden und allfälligen Einsprechenden gleichzeitig zu eröffnen. Sie sind zu begründen, wenn Einsprachen oder Baugesuche abgewiesen werden.
- 3 Bauentscheide sind innert zwei Monaten seit Ablauf der öffentlichen Auflage zu eröffnen. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen beträgt die Erledigungsfrist maximal drei und bei Bauvorhaben mit UVP maximal fünf Monate.

Vereinfachtes Verfahren

Art. 95

(siehe KRVO Art. 40 nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben)

---

- 1 Für geringfügige Umbauten und Aussenrenovationen sowie für bauliche Anlagen gemäss Art. 17 b), c), l), m) und n) kann der Gemeindevorstand auf die Profilierung und Publikation verzichten, wenn durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Nachbarn zu erwarten sind oder deren schriftliches Einverständnis zum voraus erteilt ist und wenn die Bestimmungen über die Architektur gemäss Art. 20 eingehalten sind.

Vorentscheid

Art. 96

neu KRVO Art. 41 Vorläufige Beurteilung

---

- ~~1 Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.~~
- ~~2 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.~~

Vorläufige Beurteilung

Art. 41 KRVO

---

- 1 Die kommunale Baubehörde kann vor der Einreichung eines Baugesuchs um eine vorläufige Beurteilung wesentlicher Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.
- 2 Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen kann die Fachstelle über die Gemeinde um eine vorläufige Beurteilung ersucht werden.
- 3 Die vorläufige Beurteilung gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet sie die entscheidende Behörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuchs und allfälliger Einsprachen.

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

---

Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung Art. 91 KRG

---

- 1 Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren.
- 2 Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.
- 3 Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

- 
- ~~1 Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.~~
  - 2 Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.
  - 3 Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

- 
- ~~1 Die Baukommission übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.~~
  - 2 Der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.
  - ~~3 Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.~~
  - ~~4 Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Bevor ein Gebäude nicht gefahrlos bewohnbar ist, darf es nicht bezogen werden.~~

- 
- 1 Die kommunale Baubehörde prüft die Ausführung der Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung, der BAB-Bewilligung und allfälligen Zusatzbewilligungen, soweit die Kontrollen nicht den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden obliegen. Sie kontrolliert mindestens das Schnurgerüst und die Höhenfixpunkte. Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen werden vor dem Eindecken kontrolliert.
  - 2 Die Bauherrschaft meldet der kommunalen Baubehörde unverzüglich die Bauvollendung. Diese führt die Bauabnahme durch. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen meldet die kommunale Baubehörde der Fachstelle, ob das ausgeführte Bauvorhaben der BAB-Bewilligung entspricht. Bei Abweichungen übermittelt sie der Fachstelle die Ausführungspläne.
  - 3 Die kommunale Baubehörde kann Private mit den Baukontrollen beauftragen.
  - 4 Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt, verfügt die kommunale Baubehörde, in dringlichen Fällen eines ihrer Mitglieder oder der Vorsteher beziehungsweise die Vorsteherin des Bauamtes oder der Gemeindeschreiber beziehungsweise die Gemeindeschreiberin, die Einstellung der Bauarbeiten. Gleichzeitig fordert die verfügende Behörde oder Amtsperson die Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs auf.
  - 5 Baueinstellungsverfügungen sind sofort vollstreckbar.

- 
- 1 Bestehen Anzeichen für formell oder materiell baurechtswidrige Zustände, wird nach einer Vorankündigung eine nachträgliche Baukontrolle durchgeführt.
  - 2 Ergibt die Baukontrolle Anhaltspunkte für eine Verletzung von Bauvorschriften, fordert die kommunale Baubehörde die Betroffenen auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.
  - 3 Stellt die zuständige Behörde bei der Prüfung des nachträglichen Baugesuchs beziehungsweise BAB-Gesuchs eine Verletzung materieller Bauvorschriften fest, eröffnet sie ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und ein Bussverfahren.

## Gebühren

Art. 100

siehe auch KRG Art. 96 Verfahrenskosten

- 
- 1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.
  - 2 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.
  - 3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.

## Verfahrenskosten

Art. 96 KRG

- 
- 1 Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
  - 2 Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.
  - 3 Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung.

- 4 Die BAB-Behörde erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis 3000 Franken, einer Kanzleigebür und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden.
- 5 Vorbehalten bleiben Gebühren für Zusatzbewilligungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen nach Massgabe der jeweiligen Spezialgesetzgebung.

## VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

---

Verantwortlichkeit

Art. 101

neu KRG Art. 93 Verantwortlichkeit, Haftung

---

- ~~1 Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen ist die Bauherrschaft verantwortlich.~~
- ~~2 Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.~~

Verantwortlichkeit, Haftung

Art. 93 KRG

---

- 1 Für die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann sowie für die Einhaltung von Nebenbestimmungen sind Bauherrschaften, Eigentümerinnen und Eigentümer, sonstige Berechtigte sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten Personen verantwortlich.
- 2 Kanton und Gemeinden übernehmen durch die Bewilligung und Kontrolle von Bauten und Anlagen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Bauten und Anlagen.

Strafbestimmungen

Art. 102

neu KRG Art. 95 Busse

---

- ~~1 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.~~
- ~~2 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.~~
- ~~3 Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.~~

- 1 Wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden verletzt, wird mit Busse zwischen 200 Franken und 40 000 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.
- 2 Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch die nach Artikel 93 verantwortlichen Personen. Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.
- 3 Zuständig für die Bestrafung ist die kommunale Baubehörde. In Fällen, wo die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von der BAB-Behörde angeordnet wird, ist diese für die Bestrafung zuständig.
- 4 Der Strafanspruch verjährt innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes Art. 103  
neu KRG Art. 94 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

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

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands Art. 94 KRG

- 1 Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde.
- 2 Zuständig für den Erlass und die Durchsetzung von Wiederherstellungsverfügungen ist die kommunale Baubehörde. Bei vorschriftswidrigen Zuständen ausserhalb der Bauzonen trifft die BAB-Behörde die erforderlichen Massnahmen, sofern die kommunale Baubehörde trotz Aufforderung durch den Kanton untätig bleibt. Die dem Kanton daraus erwachsenden Kosten werden der

Gemeinde belastet, soweit sie nicht den Pflichtigen überbunden werden können oder uneinbringlich sind.

- 3 Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.
- 4 Muss die zuständige Behörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, erlässt sie eine Verfügung, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung).

Rechtsmittel  
neu KRG Art. 100 - 104

Art. 104

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

Zusatzbewilligungen

Art. 100 KRG

- 
- 1 Die in diesem Gesetz und der darauf beruhenden Verordnung festgelegten Auflage-, Einsprache- und Beschwerdefristen für Nutzungspläne und Bauvorhaben gelten auch für gleichzeitig aufzulegende Gesuche für Zusatzbewilligungen.
  - 2 Werden Zusatzbewilligungen zusammen mit Entscheiden, Beschlüssen oder Verfügungen eröffnet, die dem Rekurs an das Verwaltungsgericht unterliegen, gilt das Rechtsmittel des Rekurses auch für eine allfällige Anfechtung der Zusatzbewilligung.

Planungsbeschwerde

Art. 101 KRG

- 
- 1 Beschlüsse der Gemeinden über den Erlass der Grundordnung sowie Beschlüsse des Gemeindevorstands über den Erlass oder die

Verlängerung von Planungszonen können innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe mit Planungsbeschwerde bei der Regierung angefochten werden.

- 2 Zur Beschwerde berechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind.
- 3 Die Regierung hat die volle Überprüfungsbefugnis. Hebt sie im Beschwerdeentscheid Erlasse oder Teile davon auf, entscheidet sie in der Sache selbst oder weist diese zur neuen Beschlussfassung an die Gemeinde zurück.
- 4 Im Übrigen richtet sich das Beschwerdeverfahren nach den Vorschriften des VVG.

#### Rekurs zu Entscheiden der Regierung

Art. 102 KRG

---

- 1 Entscheide der Regierung über den Erlass von kantonalen Nutzungsplänen und Ersatzordnungen, über die Genehmigung von kommunalen Grundordnungen sowie über Planungsbeschwerden können mit Rekurs an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden.
- 2 Entscheide der Regierung gemäss Absatz 1 sowie Entscheide über den Erlass des kantonalen Richtplans und die Genehmigung von regionalen Richtplänen können von den betroffenen Gemeinden und Regionalverbänden als Träger der Orts- beziehungsweise Regionalplanung mit Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

#### Rekurs zu Verfügungen kantonalen Behörden

Art. 103 KRG

---

- 1 Verfügungen kantonalen Behörden, die sich auf dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse stützen und nicht gemäss ausdrücklicher Regelung bei der Regierung angefochten werden können, unterliegen dem Rekurs an das Verwaltungsgericht.
- 2 Verfügungen über den Erlass oder die Verlängerung kantonalen Planungszonen, die Genehmigung von Planänderungen nach Artikel 48 Absatz 3 sowie BAB-Entscheide können auch von den Gemeinden angefochten werden.

#### Beschwerderecht der Umweltorganisationen

Art. 104 KRG

---

- 1 Die nach Bundesrecht zur Beschwerde berechtigten Umweltorganisationen beteiligen sich an Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die keiner kantonalen Genehmigung bedürfen, durch Erhebung einer Einsprache während des Auflageverfahrens.
- 2 In Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die einer kantonalen Genehmigung bedürfen, melden Organisationen, sofern sie beschwerdeberechtigt sind und vom Beschwerderecht Gebrauch machen wollen, die Beteiligung am Verfahren während der Einsprache- oder Be-

schwerdeauflage bei der Fachstelle an. Diese gewährt der Organisation Akteneinsicht und gibt ihr Gelegenheit, innert einer von ihr festgelegten Frist zum Bauvorhaben oder zur Planung Stellung zu nehmen. Geht eine Stellungnahme ein, wird der Entscheid auch der am Verfahren beteiligten Organisation mitgeteilt. Erfolgt im Auflageverfahren keine Anmeldung oder wird im nachfolgenden Verfahren auf eine Stellungnahme verzichtet, gilt das Beschwerderecht als verwirkt.

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- 3 Dieses Gesetz erscheint in deutscher und romanischer Sprache. Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte deutsche Fassung.
- 4 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben.