Baugesetz Gemeinde Klosters

Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck ..... Art. 1
Gleichstellung der Geschlechter ..... Art. 2
Regionale Zusammenarbeit ..... Art. 3
Grundlagen ..... Art. 4
Förderung ..... Art. 5
Baubehörde ..... Art. 6
Baukommission ..... Art. 7
Planungskommission ..... Art. 8
Bauberatung ..... Art. 9
Bauamt ..... Art. 10

II. Kommunale Richtplanung, kommunales räumliches Leitbild

Inhalt, Zuständigkeit und Verfahren ..... Art. 11
Mitwirkung bei kantonalen und regionalen Richtplänen ..... Art. 12

III. Grundordnung

1. Allgemeines

Bestandteile der Grundordnung ..... Art. 13
Verfahren/Zuständigkeit ..... Art. 14

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen ..... Art. 15

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise ..... Art. 16
Zonenschema ..... Art. 17
Zulässige Abweichungen bei Grossbauten ..... Art. 18

b) Begriffe und Messweisen

IVHB-Begriffe ..... Art. 19
Ausnützungsziffer / Mindestausschöpfung ..... Art. 20
Nutzungsübertragung / Abparzellierung ..... Art. 21
Fassadenhöhe ..... Art. 22
Gebäudelänge (IVHB 4.1) ..... Art. 23
Grenz- und Gebäudeabstände* (IVHB 7.1, 7.2), Mehrlängenzuschlag Art. 24
Strassenabstände ..... Art. 25

c) Zonenvorschriften*

Kernzone ..... Art. 26
Dorfzone ..... Art. 27
Wohnzone ..... Art. 28
Hotel- und Kurzone ..... Art. 29
Spezialzone Ober Ganda ..... Art. 30
Gewerbe- und Wohnzone ..... Art. 31
Gewerbezone ..... Art. 32

C. Schutzzonen

Wald- und Wildschonzone ..... Art. 33
Trockenstandortzone ..... Art. 34

D. Weitere Zonen

Wintersportzone ..... Art. 35
Golfplatzzone ..... Art. 36
Zone für Pferdesport ..... Art. 37
Deponiezone (Typ A gemäss VVEA) ..... Art. 38

E. Weitere Festlegungen

Folgeplanungen ..... Art. 39

3. Genereller Gestaltungsplan

Festlegungen ..... Art. 40
Geschützte Bauten, partiell geschützte Bauten, zu erhaltende Bauvolumen* ..... Art. 41
Vorläufig geschützte Bauten und Anlagen ..... Art. 42
Ortsbildschutzbereich ..... Art. 43
Ortsbildschutzbereich Monbiel ..... Art. 44
Erhaltenswerter Kleinsiedlungsbereich ..... Art. 45
Geschützte Natur- und Kulturobjekte ..... Art. 46
Bereich mit ausschliesslich gewerblicher Erdgeschossnutzung ..... Art. 47

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen ..... Art. 48

B. Erschliessungsanlagen

Allgemeines ..... Art. 49
Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung ..... Art. 50
Permanente Fuss/Wander-, Rad-, Bike- und Freeride/Downhillwege .. Art. 51
Temporäre Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen ... Art. 52
Land- und Forstwirtschaftswege ..... Art. 53
Öffentliche Parkierungsanlagen / Bushaltestellen ..... Art. 54
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen ..... Art. 55
Sport- und Freizeitanlagen ..... Art. 56

C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP

Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung ..... Art. 57
Permanente Fuss/Wander-, Rad-, Bike- und Freeride/Downhillwege .. Art. 58
Temporäre Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen .. Art. 59
Öffentliche Leitungen ..... Art. 60

5. Folgeplanungen

Folgeplanung ..... Art. 61
Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise ..... Art. 62

IV. Erschliessungsordnung

1. Allgemeines und Finanzierung

Erschliessungsgesetzgebung ..... Art. 63
Finanzierung ..... Art. 64
Erschliessungsprogramm ..... Art. 65

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte ..... Art. 66

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen ..... Art. 67
Schneeräumung ..... Art. 68
Private Erschliessungsanlagen ..... Art. 69
Sanierungsquartierplanungen ..... Art. 70

4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrechte

Gemeinschaftsanlagen ..... Art. 71
Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht ..... Art. 72

V. Kommunale Bauvorschriften

1. Sicherheit und Gesundheit, Bauausführung

Sicherheit und Gesundheit ..... Art. 73
(Dach-)Wasser und Schneeablagerung ..... Art. 74
Bauarbeiten / Baulärm* ..... Art. 75
Aussenbeleuchtung ..... Art. 76
Schallschutz ..... Art. 77
Vermessungswerk ..... Art. 78

2. Gestaltung

Allgemeines ..... Art. 79
Dächer ..... Art. 80
Balkone und Fassaden ..... Art. 81
Einfriedungen ..... Art. 82
Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern ..... Art. 83
Reklamen* ..... Art. 84
Baugerüste und Baureklamen* ..... Art. 85
Strassen, Hausnamen und Nummern ..... Art. 86
Solaranlagen ..... Art. 87
Antennen ..... Art. 88
Lagerung von Siloballen ..... Art. 89

3. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

A. Allgemeines

Verkehrssicherheit* ..... Art. 90
Zu- und Ausfahrten ..... Art. 91

B. Pflichtparkplätze

Abstellplätze für Motorfahrzeuge ..... Art. 92

C. Arten der Pflichterfüllung

Realerfüllung ..... Art. 93
Abstellplätze auf nahegelegenen Grundstücken ..... Art. 94
Gemeinschafts-Parkierungsanlagen ..... Art. 95
Ersatzabgabe und nachträgliche Realerfüllung ..... Art. 96

D. Versorgung und Entsorgung

Abwässer ..... Art. 97
Abfallsammelstellen ..... Art. 98

4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums ..... Art. 99
Campieren, Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen ..... Art. 100
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke ..... Art. 101

VI. Besitzstand und Ausnahmen

Besitzstand innerhalb der Bauzonen ..... Art. 102
Ausnahmen innerhalb und ausserhalb Bauzonen ..... Art. 103

VII. Formelles Baurecht

Allgemeines ..... Art. 104
Baugesuch / Baugesuchsunterlagen ..... Art. 105
Revers ..... Art. 106
Verfahrenskosten ..... Art. 107

VIII. Rechtsschutz

Rechtsschutz ..... Art. 108

IX. Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Übergangsbestimmungen ..... Art. 109
Vollzug ..... Art. 110
Inkrafttreten, Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts ..... Art. 111

Hinweise: Die nachstehend mit Sternen (*) gekennzeichneten Hinweise haben keinen Gesetzescharakter, sondern enthalten bloss informative Angaben / Verweise.

I. Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck — Art. 1

1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet mit Ausnahme des Territoriums der ehemaligen Gemeinde Saas. Für Letztere bleibt bis auf Weiteres die Grundordnung der bis zum 1. Januar 2016 bestehenden Gemeinde Saas in Kraft.

2 Das Baugesetz dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

3 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen* und kantonalen Rechts** einzuhalten. Zu beachten sind ferner die im öffentlichen Interesse mit Organisationen abgeschlossenen Verträge.

4 Die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Normen, VSS-Normen und dergleichen) gelten bei der Beurteilung von Bauvorhaben als Richtlinien.

* Auf Stufe Bund namentlich:
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV)
- Zweitwohnungsgesetz / Zweitwohnungsverordnung
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
- Lärmschutzverordnung (LSV)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) und Gewässerschutzverordnung (GSchV)
- Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz (NHG) und Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)
- Moorlandschaftsverordnung (MLVO)
- Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)

** Auf Stufe Kanton namentlich:
- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- Kantonales Waldgesetz (KWaG) und Kantonale Waldverordnung (KWaV)
- Strassengesetz (StrG) und Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV)
- Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (KNHG) und Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV)
- Energiegesetz (BEG) und Energieverordnung des Kantons Graubünden (BEV)
- Brandschutzgesetz und Brandschutzverordnung des Kantons Graubünden
- Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Graubünden (VRG)

Gleichstellung der Geschlechter — Art. 2

1 Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz und den dazugehörigen Ausführungserlassen beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn der Bestimmung nicht etwas anderes ergibt.

Regionale Zusammenarbeit — Art. 3

1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilsmässig mitfinanzieren.

2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle und dergleichen gemeinsam mit andern Gemeinden oder regional lösen. Die Entscheidkompetenzen bleiben indessen bei der Gemeinde. Einzelheiten sind in geeigneter Form zu regeln.

Grundlagen — Art. 4

1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, der Region und den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Förderung — Art. 5

1 Die Gemeinde fördert mit geeigneten Massnahmen den Tourismus und die touristische Infrastruktur, die Beherbergungs- und Restaurationsbetriebe, die ortsansässigen Betriebe, die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien, den Erhalt von Natur und Landschaft sowie des kulturellen Erbes.

2 Entsprechend den in der Verfassung definierten Kreditkompetenzen kann die Gemeinde an Vorhaben nach Abs. 1 projektbezogene Beiträge gewähren. Beiträge können von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Baubehörde — Art. 6

1 Baubehörde ist - vorbehältlich Absatz 3 - der Gemeindevorstand.

2 Der Baubehörde obliegt im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften.

3 Zuständig für Mitteilungen und Verfügungen im Rahmen von Art. 40a und Art. 40b KRVO* sind alternativ der Departementsvorsteher Hochbau, sein Stellvertreter oder der zuständige Abteilungsleiter. Sie können zudem - neben dem Gemeindevorstand - nach Erteilung der Baubewilligung notwendig werdende Auflagen minderer Tragweite (z.B. betreffend Bauabfälle) verfügen.

* Anzeigepflichten betreffend nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 Abs. 1 KRVO und betreffend Solaranlagen auf Dächern (Art. 18a Abs. 1 RPG, Art. 32a Abs. 3 RPV)

Baukommission — Art. 7

1 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern und zwei Stellvertretern. Sie wird vom Gemeinderat gewählt.

2 Das mit dem Hochbau- und Planungswesen betraute Gemeindevorstandsmitglied sowie ein Vertreter der Abteilung Baubewilligungen nehmen an den Sitzungen der Baukommission von Amtes wegen mit beratender Stimme teil.

3 Die Baukommission konstituiert sich selbst.

4 Die Baukommission prüft Baugesuche auf ihre Rechtmässigkeit und hält das Resultat ihrer Prüfung in einer verwaltungsinternen Stellungnahme zuhanden der Baubehörde fest.

Planungskommission Art. 8

1 Die Baubehörde kann bei Bedarf eine Planungskommission wählen. Das mit dem Bau- und Planungswesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört der Planungskommission von Amtes wegen an.

2 Die Planungskommission bereitet die Planungsmassnahmen zuhanden der Baubehörde vor.

Bauberatung Art. 9

1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

2 Die Baubehörde kann einen ständigen Gestaltungsberater bestimmen.

3 Die Kosten der Bauberatung gehen grundsätzlich zulasten der Bauherrschaft.

Bauamt Art. 10

1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.

2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben verantwortlich. Der Gemeindevorstand regelt diese in einem Pflichtenheft. Für Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten beizuziehen.

II. Kommunale Richtplanung, kommunales räumliches Leitbild

Inhalt, Zuständigkeit und Verfahren Art. 11

1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einem kommunalen Richtplan umgesetzt werden.

2 Zuständig für den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist der Gemeinderat. Er sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Er unterstellt den Erlass und Änderung der Urnenabstimmung, wenn es um Festlegungen geht, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.

3 Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.

4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL). Letzteres ist nicht behördenverbindlich.

Mitwirkung bei kantonalen und regionalen Richtplänen Art. 12

1 Die Mitwirkung bei kantonalen und regionalen Richtplänen richtet sich nach den einschlägigen Verfahrensbestimmungen von Region, Kanton und Bund. Soweit solche fehlen, gelten die Verfahrensvorschriften für die kommunale Richtplanung sinngemäss.

III. Grundordnung

1. ALLGEMEINES

Bestandteile der Grundordnung — Art. 13

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

2 Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden.

Verfahren/Zuständigkeit — Art. 14

1 Für das Verfahren betreffend Erlass und Änderung der Grundordnung gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung*.

2 Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass und die Änderung von Arealplänen sowie für alle Planänderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss Art 48 Abs. 3 KRG.

3 Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass und die Änderung des Generellen Erschliessungsplanes. Er kann entsprechende Beschlüsse von sich aus der Urnenabstimmung unterbreiten.

4 Die Urnengemeinde ist in allen übrigen Fällen zuständig für den Erlass und die Änderung der Grundordnung.

5 Die Gemeinde kann den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig machen.

* Art. 47 - 50 KRG und Art. 12 - 15 KRVO

2. ZONENPLAN

A. Allgemeines

Festlegungen — Art. 15

1 Der Zonenplan der Gemeinde beinhaltet namentlich folgende Zonenarten und Festlegungen:

- **Bauzonen**

  Kernzone
  Dorfzone
  Wohnzone
  Hotel- und Kurzone
  Spezialzone Ober Ganda
  Gewerbe- und Wohnzone
  Gewerbezone
  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 28 KRG)
  Zone für Grünflächen (Art. 30 KRG)

- **Landwirtschaftszonen**

  Landwirtschaftszone (Art. 32 KRG)

- **Schutzzonen**
  Freihaltezone (Art. 35 KRG)
  Wald- und Wildschonzone
  Gewässerraumzone (Art. 37a KRG)
  Trockenstandortzone
  Naturschutzzone (Art. 33 KRG)
  Landschaftsschutzzone (Art. 34 KRG)
  Archäologiezone (Art. 36 KRG)
  Grundwasser- und Quellschutzzone (Art. 37 KRG)
- **Weitere Zonen**
  Lagerzone (Platzhalter)
  Campingzone (Platzhalter)
  Gefahrenzone (Art. 38 KRG)
  Wintersportzone (Art. 39 KRG / Art. 35 BauG)
  Golfplatzzone
  Zone für Pferdesport
  Deponiezone (Typ A gemäss VVEA)
  Zone übriges Gemeindegebiet (Art. 41 KRG)
- **Weitere Festlegungen**
  Folgeplanungen
  Statische Waldgrenzen (Art. 10 und 13 WAG)

2 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisungen und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richtet sich nach den Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung*.

* Art. 1 - 25 USG und Art. 36 - 44 LSV

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise — Art. 16

1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richtet sich, soweit in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen sowie der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer, Gebäudeabmessungen und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten.

Zonenschema — Art. 17

1 In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

Art.	Zone	AZ (Art. 20)	Fassadenhöhe traufseitig (Art. 22) Meter	Gebäudelänge (Art. 23) Meter	Grenzabstand klein / gross (Art. 24) Meter		Mehrlängenzuschlag	ES nach LSV[1]
26 BauG	Kernzone (K)	-	10.8	30	4.0	4.0	Art. 24	III
27 BauG	Dorfzone (D)	-	8.0	15 [2]	2.5	2.5	Keiner	III
28 BauG	Wohnzone a (Wa)	0.55	7.2	25	4.0	8.0	Art. 24	II
28 BauG	Wohnzone b (Wb)	0.65	7.6	25	4.0	8.0	Art. 24	II
28 BauG	Wohnzone c (Wc)	0.8	8.6	30	4.0	8.0	Art. 24	II
28 BauG	Wohnzone d (Wd)	1.0	9.6	30	4.0	8.0	Art. 24	II
29 BauG	Hotel- und Kurzone (KU)	-	11.8	-	3.0	3.0	Keiner	II
30 BauG	Spezialzone Obere Ganda	Genereller Gestaltungsplan Obere Ganda						III
31 BauG	Gewerbe- u. Wohnzone (GW)	1.0	10.2	40	5.0	5.0	Keiner	III
32 BauG	Gewerbezone (G)	-	11.8	60	5.0	5.0	Keiner	III
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	-	-	-	2.5	2.5	keiner	II / III[3]

1) Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41)
2) Beim Zusammenbau mehrerer Baukörper darf die Gebäudelänge um maximal 7.0 m erhöht werden; die Gebäudebreite darf das Regelmass nicht überschreiten. Ein Zusammenbau mehrerer Baukörper liegt vor, wenn mehrere Gebäude zu einer baulichen Einheit zusammengebaut werden, welche von aussen klar als an sich selbstständige einzelne Baukörper/Gebäude in Erscheinung treten.
3) Die der ES III zugeordneten Flächen der ZöBA sind im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet.

Zulässige Abweichungen bei Grossbauten — Art. 18

1 Für Hotels, Kureinrichtungen sowie öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten kann die Baubehörde Ausnahmen bezüglich der Fassadenhöhe (maximal 15% Mehrhöhe), Gebäudelänge (maximal 20% Mehrlänge) und - bei sehr guter Gestaltung - Dachform gestatten.

2 Der Grenzabstand vergrössert sich allseitig um die Mehrhöhe bzw. gegenüber den entsprechenden Fassaden um 1/3 der zusätzlichen Gebäudelänge; die beiden Zuschläge gelten kumulativ.

3 Wird der Höhen- und/oder Längenbonus gemäss dieser Bestimmung beansprucht, so ist die privilegierte Nutzung gemäss Absatz 1 dauernd beizubehalten. Diese gesetzliche öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung wird in der Regel (deklaratorisch) im Grundbuch angemerkt.

b) Begriffe und Messweisen

IVHB-Begriffe (Masse) Art. 19

1 Für die Gegenstand der IVHB bildenden Begriffe und Messweisen gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die folgenden Masse:

a) Kleinbauten (IVHB 2.2) und Anbauten (IVHB 2.3):
- maximal 3.00 m traufseitige Fassadenhöhe (IVHB 5.2)
- maximal 5.00 m zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1)
- maximal 45 m2 Nebennutzfläche (NNF) bzw. Aussennutzflächen (ANF)

Falls die traufseitige Fassadenhöhe bei Kleinbauten - deren Flachdach als Terrasse genutzt wird - Oberkante einer notwendigen Absturzsicherung zu messen ist, so erhöht sich die maximale traufseitige Fassadenhöhe um das Mass der notwendigen Absturzsicherung; Voraussetzung ist, dass Letztere in Form eines offenen Geländers realisiert wird.

b) Unterniveaubauten (IVHB 2.5):
- maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.00 m
- maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 1.20 m

c) Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4)
- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
- maximal zulässiger Anteil b des zugehörigen Fassadenabschnittes: 2/5

d) Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (IVHB 3.5)
- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
- maximal zulässiges Mass b für Breite: 2 m

Ausnützungsziffer / Mindestausschöpfung Art. 20

1 Die im Zonenschema festgelegten Ausnützungsziffern (AZ) sind nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* und nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten.

2 Die Baubehörde kann für unterirdische Schwimmbäder sowie - bei Mehrfamilienhäusern - auch für andere gemeinschaftlich genutzte Wellness- und Fitnessräume einen Bonus von 20% auf die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche gewähren; der Bonus kann ausschliesslich für die besagten Flächen verwendet werden.

3 Neubauten sowie grössere Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn die Ausnützungsziffer zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Wird dieses Mass unterschritten, gilt Folgendes:

- Das Gebäude ist so zu platzieren, dass die 80%-ige Mindestausschöpfung der Ausnützungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch mit einem entsprechenden Überbauungskonzept nachzuweisen ist. Dieses Konzept ist für spätere bauliche Massnahmen – vorbehältlich Al. 2 - verbindlich und im Grundbuch anzumerken.

- Das Überbauungskonzept gemäss Al. 1 kann im Rahmen späterer Baubewilligungen jederzeit abgeändert werden, sofern die 80%-ige Mindestausschöpfung mit dieser Änderung ebenfalls erreicht wird.

4 Bei sachlich nicht nachvollziehbaren Nutzungsübertragungen, bei Bildung von nicht oder schlecht überbaubaren Parzellen und bei anderen Umgehungen (auch unter Beteiligung Dritter), wird die entsprechende AZ im Rahmen von Absatz 3 dem Ausgangsgrundstück zugerechnet. Überdies kann die Gemeinde zur Erreichung der Zielsetzung gemäss Absatz 3 auf Kosten der betreffenden Grundeigentümer ein Landumlegungsverfahren durchführen.

* Art. 37a KRVO

Nutzungsübertragung / Abparzellierung — Art. 21

1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes oder einer Folgeplanung.

2 Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anmerken zu lassen.

3 Bei Abparzellierungen dürfen die abgetrennten Flächen nur soweit überbaut werden, als das vorgeschriebene Nutzungsmass über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.

4 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzung der Grundstücke.

Fassadenhöhe — Art. 22

1 Die traufseitigen Fassadenhöhen (IVHB 5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

2 Bei Abgrabungen* gilt das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain (IVHB 1.1). Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garageneinfahrten und Hauseingänge werden nicht berücksichtigt, sofern sie die Länge der jeweiligen Fassade nicht um mehr als die Hälfte überschreiten.

3 Bei Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung) erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe um den Zuschlag z. Kein solcher Zuschlag gilt bei traufständig zum Hang stehenden Satteldachbauten für die Bergfassade.

4 Der Zuschlag z entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m ü. M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke entlang der Fassadenlinie, gemessen ab gewachsenem Terrain. Der Zuschlag z beträgt maximal 2.5 Meter.

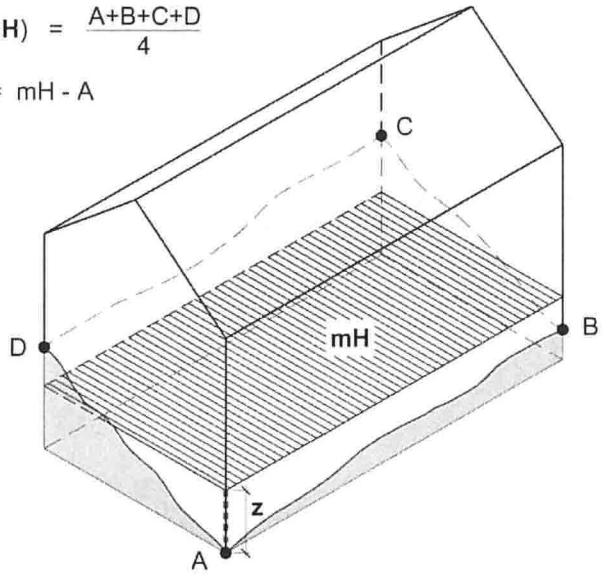
5 Bei geschlossener Bauweise (Zusammenbau mehrerer separater Gebäude) werden die Fassadenhöhe und der Zuschlag z für jeden Gebäudekörper separat ermittelt.

6 Alle giebelseitigen Fassadenhöhen (IVHB 5.2) dürfen die Breite des jeweils dazugehörigen Fassadenabschnitts (ohne Anbauten) nicht überschreiten. Bei positiver Beurteilung durch die Gestaltungsberatung ist eine Überschreitung um maximal 10% zulässig, wenn das Bauprojekt damit mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie ein vergleichbares Projekt ohne diese Überschreitung.

* Betreffend die Zulässigkeit von Abgrabungen vgl. nachstehend Art. 83.

Mittlere Höhe (**mH**) = $\frac{A+B+C+D}{4}$

Zuschlag z (**z**) = mH - A



Gebäudelänge (IVHB 4.1) Art. 23

1 Gebäude, die das massgebende Terrain (Art. 22 Abs. 2 sinngemäss) überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

2 Die Gebäudelänge von unterirdischen Bauten (IVHB 2.4) beziehungsweise unterirdischen Teilen von Unterniveaubauten (IVHB 2.5) ist nicht beschränkt.

3 Anbauten (IVHB 2.3; Art. 19) werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht angerechnet.

Grenz- und Gebäudeabstände* (IVHB 7.1, 7.2), Mehrlängenzuschlag Art. 24

1 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind unter dem Vorbehalt von Unterschreitungen gemäss der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung** einzuhalten.

2 Vor der Hauptfassade ist der grosse Grenzabstand einzuhalten, vor den übrigen der Kleine. Massgebend für die Bestimmung der Hauptfassade sind die örtlichen Verhältnisse (Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung und dgl.).

3 Überschreiten die Gebäudelänge (IVBH 4.1) und/oder -breite 18 Meter, so vergrössert sich in den im Zonenschema definierten Zonen der Grenzabstand gegenüber der betreffenden Fassade um 1/3 der Mehrlänge, maximal aber um 3 Meter.

4 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände.

5 Gegenüber Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten, bemisst sich der Gebäudeabstand aus der Summe des tatsächlichen Grenzabstandes der Altbaute und dem gesetzlichen Grenzabstand der Neubaute, sofern nicht zugunsten der Altbaute ein Näherbaurecht besteht oder überwiegende öffentliche Interessen die Einhaltung des gesetzmässigen Gebäudeabstandes verlangen.

6 Unterirdische Bauten (IVHB 2.4), jene Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5), die das massgebende Terrain nicht überschreiten sowie generell unterirdische Gebäudeteile müssen unter Vorbehalt strengerer Strassenabstandsvorschriften (Art. 25) einen Grenzabstand von 1 m einhalten.

7 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt, für An- und Kleinbauten sowie für jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen Abstandsvorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung***.

8 Der Grenzabstand von Erdsonden für Wärmepumpen beträgt in allen Zonen 2.5 m. Die Erdsonden sind einzumessen und in den Leitungskataster aufzunehmen.

9 Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien und abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.

* Betreffend Waldabstand vgl. Art. 29 und 30 KWAG,
** Art. 75-77 KRG
*** Art. 75 ff. KRG

Strassenabstände Art. 25

1 Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen und Trottoirs oberirdisch die minimalen Grenzabstände (ohne Mehrlängenzuschlag) der betreffenden Zone und unterirdisch einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Der Mindestabstand von Einfriedigungen zu solchen Strassen beträgt 0.5 m und zu Trottoirs 0.3 m.

2 Äste, Sträucher und Lebhäge und dergleichen haben folgende Abstände einzuhalten beziehungsweise sind regelmässig wie folgt zurückzuschneiden:
- Angrenzend an Strassen ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 5 m und einem Strassenabstand von 0.5 m freizuhalten.
- Angrenzend an Trottoirs ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 3.5 m und einem Trottoirabstand von 0.3 m freizuhalten.
- Bei rechtmässig vor Inkrafttreten dieser Bestimmung mit geringerem Abstand realisierten Pflanzungen kann die Baubehörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit temporär Abstandsunterschreitungen tolerieren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen (Verkehrssicherheit etc.) entgegenstehen.

3 Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss.

4 Die Baubehörde kann - in der Regel gegen Revers (Art. 106) - Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben.

5 Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien und die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung* sowie abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.

* Art. 17, 45, 46 und 52 StrG sowie Art. 19-22 StrV

*c) Zonenvorschriften**

* Für die im Zonenschema enthaltenen und nachstehend nicht definierten Zonenvorschriften gelten die einschlägigen Bestimmungen in der kantonalen und eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung.

Kernzone Art. 26

1 Die Kernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und für mässig störende Produktionsbetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind Landwirtschaftsbetriebe.

2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen.*

3 Geschlossene Gebäudezeilen mit eigenständigen Häusern sind ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Gebäudelänge und ohne Einhaltung von seitlichen Grenz- und Gebäudeabständen zulässig.**

* Betreffend Bereich mit ausschliesslich gewerblicher Erdgeschossnutzung vgl. Art 47 und GGP.
** Vorbehalten bleibt in allen Fällen Art. 73 Abs. 1 KRG.

Dorfzone — Art. 27

1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und für mässig störende Produktionsbetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind Landwirtschaftsbetriebe.

2 Alle Neu-, An- und Nebenbauten sowie Umbauten haben bezüglich Höhe, Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der traditionellen Bauweise bzw. den angrenzenden Gebäuden zu entsprechen.

3 Bei baulichen Vorkehren in der Umgebung von geschützten Bauten, partiell geschützten Bauten oder zu erhaltenden Bauvolumen sind besondere Massnahmen zu treffen, die eine Beeinträchtigung dieser Gebäude ausschliessen.

Wohnzone — Art. 28

1 Die Wohnzonen sind für das Erstellen von Wohnbauten bestimmt.

2 Zulässig sind auch nicht störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe (einschliesslich Gastgewerbebetriebe). Nicht zulässig sind Landwirtschaftsbetriebe.

Hotel- und Kurzone — Art. 29

1 Die Hotel- und Kurzone ist bestimmt für traditionelle Hotels, Kurhotels und -einrichtungen, dazugehörige Gaststätte(n) sowie weitere dazugehörige Bauten und Anlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Heilbäder, Parkierungsanlagen und dergleichen. Ebenfalls zulässig sind mit dem Hotel- und Kurbetrieb zusammenhängende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

2 Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG sind in der ganzen Zone nur zulässig, sofern die einzelnen Wohnungen nicht verkauft werden bzw. zusammen mit dem Beherbergungsbetrieb dauernd in der Hand desselben Eigentümers verbleiben.

3 Die Begründung von Stockwerkeigentum und dergleichen (Aparthotellerie) ist nicht zulässig.

Spezialzone Ober Ganda — Art. 30

1 Die Spezialzone Ober Ganda (SZOG) ist für ein Feriendorf bestimmt. Zulässig sind Hotels sowie touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG). Andere Wohnungen, insbesondere Wohnungen gemäss Art. 8 ZWG, sind nicht zulässig. Mit dem Feriendorf in Zusammenhang stehende Nutzungen, wie Ladenlokale und Freizeiteinrichtungen sind in untergeordnetem Ausmass zulässig.

2 Die Begründung von Stockwerkeigentum ist in der Spezialzone Ober Ganda untersagt.

3 Einzelheiten betreffend Baufelder, Gestaltung und Erschliessung regeln der Generelle Gestaltungsplan sowie der Generelle Erschliessungsplan "Ober Ganda", welchen das Richtprojekt vom 18. Juni 2018 zugrunde liegt. Das Richtprojekt vom 18. Juni 2018 ist als Beurteilungsmassstab für die qualitativen Mindestanforderungen verbindlich.

4 Für die Baufelder gelten folgende Maximalmasse gemäss Richtprojekt:

	Nutzung	max. Höhe Traufe / Flachdach	max. Höhe First
Baufeld A	Hotel	1'163 m.ü.M.	1'165 m.ü.M.
Baufeld B	Wohnung	1'153 m.ü.M.	1'158 m.ü.M.
Baufeld C	Wohnung	1'161 m.ü.M.	1'167 m.ü.M.
Baufeld D	Wohnung	1'162 m.ü.M.	1'166 m.ü.M.

Baufeld E	Wohnung	1'165 m.ü.M.	1'169 m.ü.M.
Baufeld F	Wohnung	1'167 m.ü.M.	1'171 m.ü.M.
Baufeld G	Wohnung	1'176 m.ü.M.	1'181 m.ü.M.
Baufeld H	Wohnung	1'170 m.ü.M.	1'175 m.ü.M.
Baufeld I	Parkhaus	1'151 m.ü.M.	-
Anbaute	Garage Pistenfahrzeug	1'167 m.ü.M.	-

Technisch bedingte Dachaufbauten (bspw. Kamine, Dunstrohre, Antennen, Liftschächte) richten sich nach dem Richtprojekt und dürfen die maximal zulässigen Höhen überschreiten.

5 Die Lage und die Ausrichtung des Firsts gemäss Generellem Gestaltungsplan sind verbindlich. Abweichungen bezüglich Lage sind bis max. 0.5 m gestattet.

6 Die der Spezialzone Ober Ganda zugewiesene Fläche fällt ohne erneuten Beschluss der Urnengemeinde entschädigungslos in die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Zone Übriges Gemeindegebiet zurück und alle speziellen Festlegungen (Baugesetz, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) gelten als aufgehoben, sobald eine der nachfolgenden Voraussetzungen nicht erfüllt wird:
- Nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung hat der Baubeginn innerhalb der (maximal um zwei Jahre verlängerten) Frist von Art. 91 KRG zu erfolgen.
- Der Baubeginn muss spätestens innert 8 Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Teilrevision Ober Ganda (25.11.2018) erfolgen.

Der Rückfall erfolgt jedoch nur dann, falls sämtliche Verfahren gegen das Bauvorhaben rechtskräftig abgeschlossen sind. Sind noch Verfahren offen, verlängert sich die Frist bis zum Rückfall um ein Jahr, gerechnet ab letztinstanzlichem rechtskräftigen Entscheid in Bezug auf das Bauvorhaben.

7 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass das Feriendorf voraussichtlich wirtschaftlich betrieben werden kann. Dieser Nachweis ist spätestens vor der Baufreigabe zu erbringen.

Gewerbe- und Wohnzone — Art. 31

1 Die Gewerbe- und Wohnzone ist für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Überdies darf pro Betriebskomplex maximal 60% der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche (aGF)* als Wohnraum genutzt werden.

2 Für separate, hauptsächlich der Wohnnutzung dienende Gebäude gelten betreffend Grenzabstand, Fassadenhöhe und Gebäudelänge die Vorschriften der Wohnzone Wd.

* Art. 37a KRVO

Gewerbezone — Art. 32

1 Die Gewerbezone ist bestimmt für Produktions- und für Dienstleistungsbetriebe, jedoch unter Ausschluss jeder Wohnnutzung im weiteren Sinn, d.h. namentlich im Zusammenhang mit Hotels, Pensionen, Personalunterkünften und dergleichen.

C. Schutzzonen

Wald- und Wildschonzone — Art. 33

1 Die Wald- und Wildschonzone dient der ungestörten Entfaltung von Wald und Fauna.

2 Die in dieser Zone befindlichen Gebiete dürfen in der Zeit vom 20. Dezember bis zum 15. April grundsätzlich nicht betreten und nicht befahren werden. Ausgenommen von diesem Verbot sind:
- die markierten Wege;
- allfällige markierte Ski- und/oder Langlaufrouten;
- Walderhaltungs- und Pflegemassnahmen;
- Not- und Rettungsmassnahmen.

3 Die Baubehörde kann von Amtes wegen oder auf Antrag weitere, zeitlich befristete Ausnahmen gestatten, wenn sich solche mit der Zielsetzung von Abs. 1 vereinbaren lassen.

4 Verstösse gegen die oben genannten Vorschriften werden nach kantonaler Raumplanungsgesetzgebung* geahndet.

* Art. 95 KRG

Trockenstandortzone Art. 34

1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.

2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

D. Weitere Zonen

Wintersportzone Art. 35

1 Für die Wintersportzone gelten grundsätzlich die Bestimmungen in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung *.

2 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten, Loipen und Wegen innerhalb der Wintersportzone ist zulässig und von den jeweiligen Grundeigentümern zu dulden.

3 Düngungen im Bereich von Wintersportzonen dürfen deren Anlage und Benützung nicht beeinträchtigen. Bei bestehenden oder absehbaren Konflikten bestimmt die Baubehörde den Zeitraum, in welchem in bestimmten Bereichen Düngungen zu unterlassen sind.

4 Der Betrieb von Beschneiungsanlagen und die Ausführung von notwendigen Terrainveränderungen etc. ist zulässig. Grössere Bauten und Anlagen und namentlich fest installierte Beschneiungsanlagen bedürfen einer Festsetzung im Generellen Erschliessungsplan. Temporäre Infrastrukturanlange (z.B. Snowparks) können im Generellen Erschliessungsplan festgesetzt werden. Die Beschneiung ist nur auf gefrorenem Boden zulässig.

5 Oberirdische Bauten und Anlagen haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.

6 Wo die Naturschutzzone, die Trockenstandortzone oder die Gewässerraumzone die Wintersportzonen überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei gefrorenem Boden und mit 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen.

7 Sachschäden an Grundstücken sowie Erntemindererträge in der Landwirtschaft, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben und entschädigt. Die Gemeinde ist berechtigt, auf die Verursacher solcher Schäden (verschuldensunabhängig) Regress zu nehmen und entsprechende Verfügungen zu erlassen.

8 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, können im Rahmen von vertraglichen Abmachungen oder auf dem Verfügungsweg den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden werden.

9 In der Wintersportzone nordisch gilt einschränkend zum vorstehend Ausgeführten Folgendes: Die temporären Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen sind grundsätzlich gemäss Festlegung im Generellen Gestaltungsplan (GEP) anzulegen (Art. 52). Abweichend von dieser Festlegung im GEP ist die Gemeinde berechtigt, temporäre Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen in der ganzen Wintersportzone zu realisieren,
- für Veranstaltungen wie Langlaufrennen und dergleichen, oder
- wenn die im GEP vorgesehen Linienführung aufgrund der konkreten Umstände nicht möglich oder nicht sinnvoll ist.

*Art. 39 KRG

Golfplatzzone — Art. 36

1 Die Golfplatzzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Golfsport dienen, wie Klubhaus mit Restaurant sowie Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt.

2 Die Spielflächen und Übungsplätze, die Hindernisse und die Bepflanzung sowie Lage und Grösse der Bauten und Anlagen werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

Zone für Pferdesport — Art. 37

1 Die Zone für Pferdesport ist für den Betrieb einer Reitschule sowie für die Ausbildung und Unterbringung von Pferden bestimmt. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die aus betrieblichen Gründen unerlässlich sind. Hochbauten dürfen ausschliesslich in dem im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Hochbaubereich realisiert werden.

2 Temporäre Bauten und Anlagen für besondere Reitsportanlässe bedürfen der Bewilligung der Gemeinde.

3 Werden Bauten und Anlagen zu einem späteren Zeitpunkt für die Ausübung des Pferdesports nicht mehr benötigt, so sind diese Bauten und Anlagen - soweit sie gestützt auf diese Zonenvorschrift bewilligt wurden - innert zwei Jahres abzubrechen resp. zurückzubauen.

Deponiezone (Typ A gemäss VVEA) — Art. 38

1 Die Deponiezone (Typ A gemäss VVEA) umfasst die für die Annahme, Zwischenlagerung, Sortierung, Aufbereitung und Ablagerung von Inertstoffen bestimmten Fläche.

2 Zulässig sind nur betriebsnotwendige und projektbezogene Bauten und Anlagen für die Aufbereitung, den Verlad sowie die Zu- und Abtransporteinrichtungen (Rampen) während der Betriebsdauer.

3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.

4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.

5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

E. Weitere Festlegungen

Folgeplanungen — Art. 39

1 Im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan werden die Gebiete mit Pflicht zur Folgeplanung festgelegt. Es gilt die Regelung in Art. 61.

3. GENERELLER GESTALTUNGSPLAN

Festlegungen — Art. 40

1 Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) enthält folgende Festlegungen:

- Geschützte Bauten, partiell geschützte Bauten, zu erhaltende Bauvolumen
- Vorläufig geschützte Bauten und Anlagen
- Ortsbildschutzbereich
- Ortsbildschutzbereich Monbiel
- Erhaltenswerter Kleinsiedlungsbereich
- Baulinien (Art. 55 KRG)
- Geschützte Natur- und Kulturobjekte
- Hochbaubereich in der Zone für Pferdesport (vgl. Art. 37 BauG)

Geschützte Bauten, partiell geschützte Bauten, zu erhaltende Bauvolumen* — Art. 41

1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Architektur, Bausubstanz (sowie allenfalls ihrer Lage und Gestalt) von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen und Umbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Allfällige Anbauten dürfen das Schutzziel nicht nennenswert beeinträchtigen.

2 Als partiell geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Architektur, Bausubstanz (sowie allenfalls ihrer Lage und Gestalt) von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Die wesentliche äussere Bausubstanz sowie allenfalls wichtige historische Bausubstanz im Gebäudeinnern sind zu erhalten. Teilabbrüche können bewilligt werden, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen.

3 Bauten gemäss Absatz 1 und 2 gelten als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG. Ob im Einzelfall neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG realisiert werden dürfen, beurteilt sich nach Art. 9 Abs. 1 ZWG.

4 Als zu erhaltende Bauvolumen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauvolumen dürfen abgebrochen und wiederaufgebaut werden, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.

5 Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind
- Bauvorhaben gemäss Absatz 1 und Absatz 2 durch die Denkmalpflege sowie
- alle übrigen Bauvorhaben durch die Gestaltungsberatung oder ausnahmsweise durch die Denkmalpflege

zu begleiten.

6 Bei der Beurteilung von Bauvorhaben gemäss diesem Artikel sind die öffentlichen Interessen betreffend Förderung erneuerbarer Energien beziehungsweise Reduktion fossiler Brennstoffe gebührend zu berücksichtigen.

* Die Ausscheidung ortsbildprägende Bauten gemäss 9 ZWG erfolgt erst in einer späteren Planungsphase (vgl. Art. 109 BauG).

Vorläufig geschützte Bauten und Anlagen — Art. 42

1 Als vorläufig geschützt bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten und Anlagen, welche vermutungsweise ganz oder partiell schutzwürdig sind. Bis zu ihrer definitiven Einstufung gemäss Art. 41 beziehungsweise der Feststellung ihrer Nicht-Schutzwürdigkeit sind diese Bauten und Anlagen umfassend geschützt, d. h. sie sind zu erhalten und dürfen weder umgestaltet, abgebrochen noch ausgekernt werden.*

2 Sollen bauliche Massnahmen an vorläufig geschützten Bauten und Anlagen ausgeführt werden oder droht der Verfall, entscheidet die Baubehörde im Einzelfall gestützt auf eine Stellungnahme der Denkmalpflege mittels Verfügung,
a) ob kein Schutzbedarf besteht,
b) ob ein Schutzbedarf entsprechend Art. 41 Abs. 1, 2 oder 4 besteht, und
c) im Fall von lit. b, ob das konkrete Bauvorhaben mit den entsprechenden Vorgaben in Art. 41 Abs. 1, 2 oder 4 vereinbar ist. Die Beurteilung gemäss dieser lit. c kann bei einem Schutzbedarf gemäss Absatz 4 auch gestützt auf eine Stellungnahme der kommunalen Gestaltungsberatung erfolgen.

* Die definitive Einstufung von «vorläufig geschützten Bauten und Anlagen» in eine Schutzkategorie gemäss Art. 41 BauG oder als nicht schutzwürdig kann auch in späteren Planungsphasen erfolgen (vgl. Art. 109 BauG).

Ortsbildschutzbereich — Art. 43

1 Im Ortsbildschutzbereich sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und in den Ortsbildschutzbereich einzufügen. Die umgebende Situation betreffend Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen etc. ist qualitativ zu erhalten oder aufzuwerten.

2 Bauvorhaben sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben und - mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten - durch die Gestaltungsberatung zu begleiten. Bei Bedarf bestimmt die Baubehörde unter Beizug der Gestaltungsberatung bereits im Voraus die projektbezogenen Rahmenbedingungen.

3 Bei Neubauten sowie bei Umbauten, durch welche das bestehende Volumen verändert wird, ist mit dem Baugesuch ein auch die umliegenden Bauten zeigendes Modell oder eine andere Form der Visualisierung in geeignetem Massstab einzureichen.

Ortsbildschutzbereich Monbiel — Art. 44

1 Der Ortsbildschutzbereich Monbiel ist aufgrund der vorhandenen Bauten und freien Allmendflächen von erheblicher ortsbaulicher Bedeutung. Der Charakter dieses Bereichs ist zu erhalten. Art. 43 gilt sinngemäss.

2 Im Allmendbereich gemäss Generellem Gestaltungsplan ist ausserhalb der jeweils bestehenden Gebäudekuben die Realisierung von (Klein-)Bauten und Anlagen untersagt, namentlich die Realisierung von Fahrnisbauten, Zäunen, Parkplätzen und dergleichen.

3 Im Ortsbildschutzbereich Monbiel sind in Form von Quartierplanbestimmungen Gestaltungsrichtlinien namentlich betreffend Bauten, Umgebung und Beseitigung störender Aussenelemente zu erlassen.

Erhaltenswerter Kleinsiedlungsbereich — Art. 45

1 Der erhaltenswerte Kleinsiedlungsbereich dient zur Erhaltung von landschaftlich und kulturgeschichtlich wertvollen Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone. Bauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten. Im Übrigen gelten Art. 43 Abs. 1 und 2 sinngemäss.

2 In den erhaltenswerten Kleinsiedlungsbereichen 'Schwäderloch', 'Alp' und 'Schlappin' sind in Form von Quartierplanbestimmungen Gestaltungsrichtlinien namentlich betreffend Bauten, Umgebung und Beseitigung störender Aussenelemente zu erlassen.

Geschützte Natur- und Kulturobjekte — Art. 46

1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Natur- und Kulturobjekte und ihre Umgebung sind zu schützen beziehungsweise zu erhalten und dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.*

* Art. 44 KRG

Bereich mit ausschliesslich gewerblicher Erdgeschossnutzung — Art. 47

1 Im Bereich mit ausschliesslich gewerblicher Erdgeschossnutzung dürfen die strassenseitigen Erdgeschossflächen – unter Ausschluss der Wohnnutzung - ausschliesslich für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe genutzt werden, und zwar auf einer für die entsprechende gewerbliche Nutzung üblichen Bautiefe. Schaufenster und dergleichen sind nur als Bestandteil von Betriebsflächen zulässig.

4. GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN

A. Allgemeines

Festlegungen — Art. 48

1 Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) enthält namentlich folgende Festlegungen:

- Erschliessungsanlagen
  - -- Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung
  - -- Permanente Fuss/Wander-, Rad-, Bike- und Freeride/Downhillwege
  - -- Golfverbindungsweg
  - -- Temporäre Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen
  - -- Land- und Forstwirtschaftswege
  - -- Öffentliche Parkierungsanlagen / Bushaltestellen
  - -- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
  - -- Sport- und Freizeitanlagen

2 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen oder Eisenbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.

B. Erschliessungsanlagen

Allgemeines — Art. 49

1 Der GEP legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er kann auch Anlagen der Feinerschliessung enthalten.

2 Wo der GEP für Erschliessungsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung — Art. 50

1 Die im GEP festgelegten Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.

2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.

Permanente Fuss/Wander-, Rad-, Bike- und Freeride/Downhillwege — Art. 51

1 Die im GEP festgelegten permanenten Fuss- und Wanderwege, Radwege, Bike- und Freeride/Downhillwege sind nach Möglichkeit vom motorisierten Verkehr getrennt anzulegen.

2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.

Temporäre Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen Art. 52

1 Die im GEP bezeichneten temporären Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen definieren deren generelle Linienführung im Rahmen von Art. 59.

Land- und Forstwirtschaftswege Art. 53

1 Die im GEP festgelegten Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Nichtsiedlungs-Gebietes.

2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu befestigen, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.

3 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

4 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

Öffentliche Parkierungsanlagen / Bushaltestellen Art. 54

1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder. Parkierungsanlagen der Grund- und Groberschliessung bedürfen einer Grundlage im Generellen Erschliessungsplan.

2 Die Gemeinde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für die von der Gemeinde erstellten Gemeinschaftsanlagen eine Benützungs- und Gebührenordnung.

3 Bushaltestellen können in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen werden.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 55

1 Der GEP unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Abfallbewirtschaftung und nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans Anlagen der Abwasserbeseitigung.

2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im GEP oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden.

3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach der Erschliessungsgesetzgebung der Gemeinde, soweit in diesem Gesetz keine Regelung enthalten ist.

Sport- und Freizeitanlagen Art. 56

1 Bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Sesselbahnen, Schlittelbahnen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneiung sind nach Massgabe des GEP zulässig.

C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP

Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung — Art. 57

1 Im GEP eingezeichnete, bestehende Sammel- und Erschliessungsstrassen samt den dazugehörigen Ausstattungen sind öffentlich, sofern die Gemeinde über entsprechende Nutzungsrechte (Eigentum, Dienstbarkeiten) verfügt. Sie können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung bzw. den Erschliessungsreglementen von jedermann benutzt werden.

2 Soweit es sich bei den im GEP eingezeichneten geplanten oder bestehenden Strassen nicht um Privatstrassen handelt, welche im Privateigentum verbleiben sollen, sorgt die Gemeinde bei Bedarf für den Erwerb der erforderlichen Nutzungsrechte nach den einschlägigen Vorschriften.*

*Kantonales Enteignungsgesetz (BR 801.100), Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG

Permanente Fuss/Wander-, Rad-, Bike- und Freeride/Downhillwege — Art. 58

1 Für die bestehenden Fuss- und Wanderwege, Radwege, Bike- und Freeride/Downhillwege, für welche die Gemeinde noch nicht über die entsprechenden Nutzungsrechte verfügt, ist der Gemeinde mit Festlegung im GEP gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG das Enteignungsrecht erteilt.

2 Für verschiedene Fuss- und Wanderwege gilt Kraft Art. 67 BauG-1993 sowie Generellem Erschliessungsplan, öffentliche Fuss- und Wanderwege, vom 28. November 1993 bereits seit 1993/1995 eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Sinne eines Fusswegrechts zugunsten der Öffentlichkeit. Diese öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung (Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit) gilt für die im Generellen Erschliessungsplan entsprechend als "Fuss- und Wanderwege (Art. 58 Abs. 2 BauG)" gekennzeichneten Wege weiterhin.

3 Für die geplanten Fuss- und Wanderwege, Radwege, Bike- und Freeride/Downhillwege gilt Art. 57 Abs. 2 sinngemäss.

Temporäre Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen — Art. 59

1 Für die Anlage der im GEP eingezeichneten temporären Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen steht beidseits der im Plan festgelegten Linien ausserhalb der Bauzone ein Bereich von je 10 m und innerhalb der Bauzone ein solcher von je 3 m zur Verfügung. Im Hinblick auf eine schonungsvollere Nutzung können Grundeigentümer/innen verlangen, dass der Verlauf der Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen innerhalb der erwähnten Bereiche verlegt wird, sofern die topografischen Verhältnisse es erlauben. Die damit verbundenen Kosten gehen zulasten des Betreibers.

2 Die Gemeinde ist befugt, die temporären Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen bei genügender Schneedecke mechanisch herrichten zu lassen. Die temporären Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen dürfen von jedermann zweckentsprechend benutzt werden. Die Grundeigentümer haben die Anlage der besagten Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen sowie deren Benützung zu dulden.

3 Im Übrigen gilt die Regelung über die Wintersportzone (Art. 35 BauG und Art. 39 KRG) sinngemäss.

Öffentliche Leitungen Art. 60

1 Mit Festlegung im GEP gelten die für die öffentlichen Leitungen benötigten Durchleitungsrechte als erteilt beziehungsweise die Grundeigentümer haben die entsprechenden Leitungen zu dulden. Bei bestehenden Leitungen gilt das Durchleitungsrecht für den Bestand, bei noch nicht realisierten Leitungen wird die exakte Leitungsführung mittels Verfügung konkretisiert. Die Grundeigentümer können im Rahmen von Art. 45 Abs. 4 KRG die Verlegung solcher Leitungen zulasten der Gemeinde verlangen, wenn ein objektiv beachtenswertes privates Interesse besteht, wenn ein gleichwertiger Leitungsverlauf gewährleistet ist und wenn der Gemeinde aus der Verlegung keine unverhältnismässigen Kosten erwachsen.

2 Muss eine im GEP nicht eingezeichnete öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer im Rahmen des Zumutbaren verpflichtet, die Leitung samt zugehöriger Anlagen zu dulden. Die exakte Leitungsführung wird mittels Verfügung konkretisiert. Ändern sich später die Bedürfnisse des belasteten Grundstücks, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen.

3 Allfällige Entschädigungsforderungen werden im Streitfall nach Massgabe des kantonalen Raumplanungsrechts* durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

*Art. 97 Abs. 4 KRG

5. FOLGEPLANUNGEN

Folgeplanung Art. 61

1 Für Folgeplanungen (Arealplanungen und Quartierplanungen) gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsrechts*.

2 In den im Zonenplan oder GGP bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung dürfen Bauvorhaben grundsätzlich nur bewilligt werden, wenn die Folgeplanung rechtskräftig abgeschlossen ist. Die Baubehörde kann von diesem Grundsatz Abweichungen gestatten, wenn durch die betreffenden Bauvorhaben eine Präjudizierung der Folgeplanung ausgeschlossen ist.

3 Die im Zonenplan oder GGP festgelegte Abgrenzung des Folgeplanungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Folgeplanung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

*Art. 51 ff. KRG und Art. 16 ff. KRVO

Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise Art. 62

1 Im Rahmen von Folgeplanungen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:

a) Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Beizugsgebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Plangebiets gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

b) Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.

c) Die Baubehörde kann die Berechnung der Fassadenhöhe ab neuem Terrain vorschreiben, wenn sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung aufdrängt.

2 Für weitergehende Abweichungen im Arealplan gilt das kantonale Recht.*

*Art. 46 KRG

IV. Erschliessungsordnung

1. ALLGEMEINES UND FINANZIERUNG

Erschliessungsgesetzgebung — Art. 63

1 Die Erschliessungsgesetzgebung (Wasserversorgungs-, Abwasserentsorgungs- und Abfallgesetz) regelt in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungsgesetzgebung legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

2 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Folgeplanungen.

Finanzierung — Art. 64

1 Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Auslagen der Gemeinde für die Erschliessung mittels Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.

2 Grundeigentümerbeiträge werden erhoben (a) für Verkehrsanlagen der Grob- und Feinerschliessung, (b) für Ver- und Entsorgungsanlagen der Feinerschliessung in den Bauzonen sowie (c) für Ver- und Entsorgungsanlagen aller Erschliessungsstufen, die zur Erschliessung von Bauten ausserhalb der Bauzone realisiert werden müssen. Voraussetzung ist, dass den Grundeigentümern aus der Erstellung, Änderung oder Erneuerung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

3 Zur Deckung aller nicht durch Beiträge finanzierter Kosten von Versorgungsanlagen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung werden Anschlussgebühren und wiederkehrende Gebühren (Grundgebühren, Mengengebühren) erhoben. Vorbehalten bleibt Art. 60a Abs. 2 GSchG.

4 Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden Mengengebühren und jährlich wiederkehrende Grundgebühren erhoben.

Erschliessungsprogramm — Art. 65

1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.

2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen aus dem jährlichen Budget der Gemeinde ersichtlich sind.

4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

2. PROJEKTIERUNG UND BEWILLIGUNG

Generelle Projekte und Bauprojekte — Art. 66

1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Grund- und Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung. Sie können auch Anlagen der Feinerschliessung enthalten.*

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

3 Erschliessungsanlagen erfordern eine Baubewilligung.

4 Vorbehalten bleiben Sonderregelungen in der Erschliessungsgesetzgebung.

* Betreffend Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen vgl. Art. 45 ff. StrG. Betreffend Anschlüsse an Kantonsstrassen vgl. Art. 51 ff. StrG und namentlich Art. 52 StrG (Zusatzbewilligung TBA).

3. AUSFÜHRUNG, BETRIEB, UNTERHALT UND ERNEUERUNG

Öffentliche Erschliessungsanlagen — Art. 67

1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.

2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Antragstellenden befugt, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

3 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.

4 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen durch Private sind zu vermeiden. Trotzdem verursachte sowie unvermeidbare Verunreinigungen sind vom Verursacher umgehend auf eigene Kosten zu beseitigen. Verursacht eine Verletzung dieser Vorschrift bei der Gemeinde Aufwendungen, so können diese dem Verursacher zu Selbstkosten in Rechnung gestellt werden.

Schneeräumung — Art. 68

1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht und es die Gefahrenlage zulässt. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Verkehrsanlagen.

2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden von der Gemeinde vergütet.

Private Erschliessungsanlagen — Art. 69

1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

2 Private Erschliessungsanlagen können von der Gemeinde unentgeltlich übernommen werden, sofern sie dem Gemeingebrauch dienen, den technischen Anforderungen genügen und sich in einem guten Zustand befinden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Übernahme solcher Strassen durch die Gemeinde.

3 Wird die Gemeinde zufolge Dereliktion Eigentümerin einer privaten Erschliessungsanlage, so sind bei deren Weiterbetrieb jene jeweiligen Grundeigentümer - deren Grundstücke darüber erschlossen werden - weiterhin für Ausführung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung verantwortlich, und zwar so, wie wenn die besagte Anlage in ihrem Eigentum stehen würde.

4 Die Gemeinde kann die Erneuerung (inklusive Planung), den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn

a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder

b) die Grundeigentümer ihrer Erneuerungs-/Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

5 Die Kosten werden von der Baubehörde nach den in der Raumplanungsgesetzgebung festgelegten Grundsätzen des Beitragsverfahrens* auf die Grundeigentümer aufgeteilt. Allfällige betreffend Kostentragung abweichende privatrechtliche Regelungen (z.B. in Dienstbarkeitsverträgen) können berücksichtigt werden, wenn sie genügend klar und widerspruchslos sind. Sind die entsprechenden Regelungen unklar oder widersprüchlich, erfolgt die Kostenverteilung im Verfahren vor Gemeinde ausschliesslich nach Satz 1 und für allfälligen Korrekturen haben sich die Grundeigentümer nach Abschluss dieses Verfahrens an den Zivilrichter zu wenden.

6 Alternativ zu Absatz 4 kann die Gemeinde auch eine Sanierungsquartierplanung gemäss Art. 70 durchführen.

*Art. 62 ff RPG

Sanierungsquartierplanungen — Art. 70

1 Zur Erneuerung von öffentlichen und/oder privaten Infrastrukturanlagen eines Quartiers oder bei fehlender klarer rechtlicher Regelungen betreffend Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen kann die Gemeinde Sanierungsquartierpläne, bei Bedarf ergänzt mit einer Landumlegung, erlassen.

4. GEMEINSCHAFTSANLAGEN, MITBENÜTZUNGSRECHTE, NOTWEG- UND NOTANKERRECHTE

Gemeinschaftsanlagen — Art. 71

1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen sowie den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest, und sie regelt, wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht — Art. 72

1 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen (inkl. Realisierung der entsprechenden Anschlussleitung) gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Wird das Mitbenützungsrecht bestritten oder können sich die Parteien nicht über die Entschädigung einigen, so entscheidet die Baubehörde. Im Übrigen gilt für private Durchleitungsrechte das ZGB.

2 Die Eigentümer bestehender privater Verkehrsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Anlagen (inkl. Realisierung des entsprechenden Anschlusswerks) gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, soweit die Mitbenützung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.

3 Die Baubehörde kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlichrechtlichen Notwegrechts insbesondere auch verpflichten, ihr Grundstück Dritten als Zufahrt zur Verfügung zu stellen, sofern die nachstehenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- die Bauparzelle des Dritten verfügt über keine oder keine genügende Zufahrt,
- der Dritte kann eine genügende Zufahrt nicht oder nur mit unzumutbaren Kosten erstellen,
- andere planerische Instrumente (Quartierplanung und dgl.) kommen nicht in Frage oder haben keine Lösung des Erschliessungsproblems gebracht,
- eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert, und
- die Belastung mit der entsprechenden Grunddienstbarkeit oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung erweist sich für den betroffenen Grundeigentümer als zumutbar.

4 Die Baubehörde lässt das verfügte öffentlichrechtliche Notwegrecht nach Rechtskraft auf allen beteiligten Parzellen im Grundbuch anmerken.

5 Die Baubehörde kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlichrechtlichen Notankerrechts verpflichten, ihr Grundstück Nachbarn für das Einbringen von temporären Injektionsankern zur Stabilisierung von Baugrubenwänden während der Bauphase zur Verfügung zu stellen und das Belassen der entspannten Anker zu dulden. Voraussetzung ist,

- das vorgesehene Bauprojekt kann ohne temporäre Anker überhaupt nicht oder nur mit unzumutbar hohem Aufwand ausgeführt werden,
- eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert, und
- die Belastung des Nachbarn erweist sich für diesen als zumutbar.

6 Die Baubehörde regelt die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen durch Dritte sowie wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Bei Einräumung eines öffentlichrechtlichen Notweg- oder Notankerrechts bestimmt die Baubehörde ferner die vom Begünstigten zu bezahlende, sich nach dem Verkehrswert des eingeräumten Rechts richtende Entschädigung.

V. Kommunale Bauvorschriften

1. SICHERHEIT UND GESUNDHEIT, BAUAUSFÜHRUNG

Sicherheit und Gesundheit — Art. 73

1 Für Bauten und Anlagen gelten bezüglich Sicherheit und Gesundheit die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung *.

2 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und belüftet sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

3 Wohn- und die Mehrheit der Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche zu betragen.

* Art. 79 ff KRG

(Dach-)Wasser und Schneeablagerung — Art. 74

1 Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder Schnee darauf zu deponieren. Vorplätze sind zu entwässern. Dach- und Sickerwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Es darf weder direkt noch indirekt in die Kanalisation geleitet werden, ausser es bestehen speziell für diesen Zweck geschaffene Meteorwasserleitungen.*

2 Wo Dachtraufen entlang von Strassen verlaufen, haben die Grundeigentümer durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind. Von den Dächern abgeschöpfter Schnee darf nicht auf Strassen deponiert werden und ist sofort zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.

3 Bei Unterlassung nimmt die Baubehörde die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Grundeigentümer vor. Diese Ersatzvornahme erfolgt insbesondere bei Schneeablagerungen, welche den öffentlichen Verkehr beeinträchtigen können.*

* Betreffend Ausnahmen bei ausserordentlichen Verhältnissen vgl. Art. 82 KRG.

Bauarbeiten / Baulärm* — Art. 75

1 Mit Rücksicht auf den Kur- und Ferienbetrieb sind die aus dem Bauvorgang hervorgehenden Emissionen auf das zumutbare Minimum zu beschränken, wobei namentlich folgende zeitlichen Beschränkungen gelten:

a) Abbrüche, Aushubarbeiten und - ausgenommen mit eingekleideten Fassaden - Rohbauarbeiten dürfen nicht ausgeführt werden
- ab 15. Dezember bis und mit 31. März, sowie
- ab Mittwoch vor Ostern bis und mit Ostermontag.

b) Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen vom 15. Juni bis 31 August nur montags bis freitags von 08.00 bis 12.00 Uhr sowie von 13.00 bis 19.00 Uhr und samstags von 08.00 bis 12.00 Uhr ausgeführt werden; ausserhalb der erwähnten Zeitspanne (15. Juni bis 31. August) darf morgens um 07.00 Uhr (statt um 08.00 Uhr) begonnen werden.

c) Zwischen 15. Dezember und 31. März sind Unterdrehkräne bis zu einer Hakenhöhe von 18.5 m abzulegen.

2 Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen** verfügen.

3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird oder versickert. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

* Vgl. auch Art. 79 Abs. 2 KRG
** Vgl. Art. 6 LSV und Baulärm-Richtlinie des BUWAL

Aussenbeleuchtung — Art. 76

1 Die Beleuchtung von Bauten und Anlagen einschliesslich historischer Gebäude und Anlagen sind bewilligungspflichtig.

2 Zulässig sind nur solche Beleuchtungseinrichtungen, deren Auswirkungen eine gute Gesamtwirkung der gebauten und natürlichen Umgebung nicht beeinträchtigen.

3 Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Anlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktion für Bauten erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen), ist untersagt.

4 Soweit erforderlich, erlässt die Baubehörde eine Verordnung betreffend Beleuchtung des Aussenraums.

Schallschutz — Art. 77

1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen haben in Bezug auf den Schallschutz den Vorgaben der eidgenössischen Lärmschutzgesetzgebung zu genügen.*

* Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

Vermessungswerk — Art. 78

1 Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wiederherstellung von Marksteinen oder Polygonpunkten zufolge Bauarbeiten trägt die verursachende Bauherrschaft.

2. GESTALTUNG

Allgemeines — Art. 79

1 Für die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung *.

*Art. 73 und 74 KRG

Dächer — Art. 80

1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Farbe) und Siedlungsstruktur zu gestalten und mit ortsüblichen Materialien einzudecken.

2 Zulässig sind ausschliesslich Giebeldächer mit einer Neigung zwischen 32 bis 45% und Vordächern von mindestens 0.5 Metern. Für An- und Kleinbauten sowie generell für eingeschossige Gebäudeteile bis 60 m2 HNF/NNF/ANF können auch andere Dachformen bewilligt werden; werden solche Gebäude(-teile) mit Giebeldächern ausgeführt, muss das Vordach mindestens 0.3 Meter messen.

3 Technisch bedingte Dachaufbauten (inklusive Liftaufbauten) sind auf ein Minimum zu beschränken und dürfen die Dachfläche nur im minimal erforderlichen Mass überschreiten, welches technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Entlüftungen dürfen den First jedenfalls nicht um mehr als 1 m und die Dachfläche nicht um mehr als 1.5 m überragen.

4 Dachaufbauten sind im Übrigen nur in Form von Giebel- oder Schleppgauben mit Vordächern von mindestens 0.3 Metern sowie folgenden Einschränkungen zulässig:

- Gaubenbreite:
  Maximal 5 m je Gaube; alle Gauben insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge des entsprechenden Dachabschnitts
- Gaubenhöhe seitlich:
  Maximal 1.2 m (ab Dachhaut bis OK Pfette)
- Höchster Punkt von Schleppgauben:
  0.4 m unter dem höchsten Punkt des darüberliegenden Firstes (Oberkante Dachfläche)
- Dachneigung:
  -- Giebelgauben: Gleiche Neigung wie das dazugehörige Hauptdach.
  -- Schleppgauben: Minimale Neigung von 9%
- Es darf jeweils nur eine Gaubenart verwendet und die Dachtraufe darf nicht unterbrochen werden.

5 Dacheinschnitte sind ausschliesslich vorgelagert zu Lukarnen, maximal gleich breit wie diese und ohne Unterbrechung der Dachtraufe zulässig; im Übrigen sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

6 Dachfenster sind nur vereinzelt, klar voneinander abgesetzt, liegend sowie mit einer Fläche von maximal 1.70 m2 zulässig.

7 Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausschöpfung der Masse gemäss Absatz 4 bis 6 beziehungsweise diese Masse dürfen nur in dem Umfang ausgeschöpft werden, als die Voraussetzung von Absatz 1 erfüllt sind.

Balkone und Fassaden — Art. 81

1 Fenster- und Fassadengliederungen, Balkonbrüstungen und Trennwände von Balkonen sind besonders sorgfältig zu gestalten und zu proportionieren.

2 Auskragende Balkone dürfen nur seitlich verglast werden und haben überdies in jedem Fall die gestalterischen Vorgaben der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* zu erfüllen.

* Art. 73 KRG

Einfriedungen — Art. 82

1 Mobile Weidezäune sind - sobald die Weiden nicht mehr bestossen werden - zu entfernen. Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern — Art. 83

1 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.

2 Bei guter Einordnung darf eine Fassade auf der ganzen Länge und dürfen die übrigen Fassaden auf höchstens einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge abgegraben werden. Die Baubehörde kann Abweichungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben.

3 Im Übrigen finden die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* Anwendung.

* Art. 76 KRG

Reklamen* — Art. 84

1 Reklameeinrichtungen sind nur zulässig, sofern sie ein zurückhaltendes Erscheinungsbild aufweisen und sich namentlich betreffend Gestalt, Farbe und Grösse gut ins Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen sowie die Verkehrssicherheit und das Wohlbefinden der Anwohner nicht beeinträchtigen.

2 Auf öffentlichem Grund sind Reklameeinrichtungen ausschliesslich an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen zulässig.

3 Zur Fremdwerbung bestimmte Reklameeinrichtungen sind auf Privatgrund in der Kernzone nicht gestattet. Ausserhalb dieser Zone sind solche Reklamen nur an den von der Baubehörde in einem speziellen Plan bezeichneten Standorten zulässig; neue Standorte müssen in jedem Fall sinngemäss die Voraussetzungen von Absatz 1 erfüllen und es darf namentlich keine mit Absatz 1 nicht vereinbare örtliche Konzentration vorliegen.

4 Bewegliche Lichtreklamen, Leuchtschriften mit Farb- und Lichtwechsel sowie akustische Reklamevorrichtungen sind generell verboten.

5 Die Baubehörde kann im Zusammenhang mit Veranstaltungen oder in andern begründeten Fällen temporäre Aussenreklameeinrichtungen bewilligen.

* Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen und Hinweistafeln einer Bewilligung des TBA (Art. 24 StrV)

Baugerüste und Baureklamen* — Art. 85

1 Baureklamen bedürfen der vorgängigen Bewilligung durch die Baubehörde.*

2 Baureklamen sind in der Regel an einem Standort auf dem Baugrundstück zusammenzufassen und dürfen nur vom Beginn bis zur Beendigung des Bauvorhabens aufgestellt werden. Sie müssen sich auf die am Bau beteiligten Personen und Firmen beziehen und dürfen das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

3 Die Beleuchtung von Baustellen zu Reklamezwecken ist untersagt.

* Nicht baubewilligungspflichtig sind Reklamen mit einer Fläche < 1.5 m2 (vgl. Art. 40 Ziff. 9 KRVO)

Strassen, Hausnamen und Nummern — Art. 86

1 Die Strassen, Wege, Plätze aller Art werden durch die Baubehörde benannt. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist Rechnung zu tragen.

2 Die Baubehörde legt eine einheitliche Art der Hausnummern, den Anbringungsort, die Lage und die Finanzierung fest.

Solaranlagen — Art. 87

1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung*.

2 Solaranlagen, welche gemäss der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes nicht als genügend angepasst gelten**, haben - unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen Vorgaben*** - den allgemeinen Gestaltungsvorschriften des kantonalen Raumplanungsrechts zu genügen.
Für aufgeständerte Kollektoren auf Flachdächern gelten überdies folgende Einschränkungen:
- Sie haben ab Dachrand einen Abstand von mindestens 0.5 Meter einzuhalten.
- Sie dürfen nur innerhalb eines 45°-Winkels ab Dachrand realisiert werden.
- Sie dürfen das Flachdach nur bis maximal 1.00 m überragen
- Die Ausrichtung hat parallel zur Dachkannte zu erfolgen.

3 Solaranlagen in den Ortsbildschutzbereichen im weiteren Sinn (Art. 43 - 45), auf geschützten Bauten, partiell geschützten Bauten und zu erhaltenden Bauvolumen (Art. 41) sowie auf vorläufig geschützten Bauten (Art. 42) sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.

5 Nicht in andere Bauten und Anlagen integrierte, frei stehende Solaranlagen, welche das gewachsene Terrain um mehr als 1.5 m überragen, sind nur gestützt auf eine Festlegung im Generellen Erschliessungsplan zulässig.

* Art. 18 a RPG, Art. 32a ff. RPV; betreffend Anzeigepflichten 18a Abs. 1 RPG, Art. 32a Abs. 3 RPV und Art. 40b KRVO; Art. 40 Ziff. 16 KRVO und Art. 40a KRVO .
** Art. 32a RPV
*** Art. 18a Abs. 4 RPG

Antennen — Art. 88

1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigen.

2 Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen in Ortsbildschutzbereichen im weiteren Sinn (Art. 43 - 45) sowie von geschützten Bauten, partiell geschützten Bauten und zu erhaltenden Bauvolumen (Art. 41) die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Lagerung von Siloballen — Art. 89

1 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern und vor dem Wild zu schützen.

3. VERKEHR, VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

A. Allgemeines

Verkehrssicherheit* **Art. 90**

1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen bei einer der Witterung angepassten Verhaltensweise und bei gebotener Rücksichtnahme auf besondere winterliche Gefahren durch die Benutzer ohne aussergewöhnliche Risiken benützt werden können.

2 Pflanzungen und Einfriedungen aller Art, bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümer der Anlage verfügen.

3 Private Ausfahrten, welche im Zeitpunkt ihrer Realisierung bestehende Sichtfelder zulasten von Nachbargrundstücken beanspruchen, sind vom jeweiligen Nachbarn - sofern die damit verbundene Belastung verhältnismässig und zumutbar ist - zu dulden und die besagten Sichtfelder sind von Letzterem bis auf eine Höhe von 0.6 m hindernisfrei zu halten.

* Betreffend Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen vgl. Art. 45 ff. StrG. Betreffend Anschlüsse an Kantonsstrassen vgl. Art. 51 ff. StrG und namentlich Art. 52 StrG (Erfordernis der Zusatzbewilligung durch das TBA).

Zu- und Ausfahrten **Art. 91**

1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 6 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.

2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% nicht überschreiten. Sind sie gedeckt oder ausnahmsweise beheizt*, so kann eine Überschreitung dieses Masses bewilligt werden. Bei Rampen an öffentlichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

3 Die Baubehörde kann beim Vorliegen von besonderen Verhältnissen abweichende Masse gestatten, sofern die Verkehrssicherheit dennoch gewährleistet ist.

* Art. 11 kant. Energiegesetz und Art. 32 kant. Energieverordnung

B. Pflichtparkplätze

Abstellplätze für Motorfahrzeuge **Art. 92**

1 Bei Zweckänderung oder Erweiterungen von Bauten oder Bauteilen und baulichen Anlagen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sowie bei Neuerstellung und Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch hat der Grundeigentümer für genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu sorgen und diese dauernd durch jene benutzen zu lassen, denen sie dienen.

2 Für Wohnflächen sind pro Wohnung bis 80 m2 HNF ein Autoabstellplatz, pro Wohnung bis 140 m2 HNF zwei Autoabstellplätze und pro Wohnung über 140 m2 HNF drei Autoabstellplätze bereitzustellen.

Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen ist überdies pro 5 Wohnungen (oder Bruchteilen davon) je ein zusätzlicher, öffentlich zugänglicher Besucherparkplatz zu erstellen. An diesen Besucherparkplätzen dürfen keine Sondernutzungsrechte begründet werden.

3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze für Bewohner und Besucher bzw. für Personal und Kunden/Besucher gestützt auf die als Richtlinie beizuziehenden Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS.

4 Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander benützt werden können. Dienen zwei oder mehrere Abstellplätze der gleichen Wohnung oder dem gleichen Betrieb, so kann von dieser Vorschrift abgewichen werden.

5 In einem der Baubehörde einzureichenden Parkplatzplan ist festzulegen, welchen Gebäudeteilen die entsprechenden Pflichtparklätze dienen bzw. bei welchen Pflichtparkplätzen es sich um Besucherparkplätze handelt. Pflichtparkplätze und dazugehörige Gebäudeteile dürfen nicht unabhängig voneinander veräussert werden. Die Baubehörde lässt den Parkplatzplan im Grundbuch anmerken*.

* Auflage Art. 90 KRG

C. Arten der Pflichterfüllung

Realerfüllung — Art. 93

1 Die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen ist grundsätzlich real auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfüllen.

Abstellplätze auf nahegelegenen Grundstücken — Art. 94

1 Wer aus objektiven Gründen zur Schaffung von Abstellplätzen auf der Bauparzelle nicht in der Lage ist, hat seine Pflicht auf einem nahegelegenen Grundstück zu erfüllen, wenn er dort die nötigen Abstellplätze dauernd rechtlich sichern kann.

Gemeinschafts-Parkierungsanlagen — Art. 95

1 Die Baubehörde kann in allen Zonen den Einkauf in eine bestehende oder zu erstellende private oder öffentliche Parkierungsanlage anordnen (vgl. auch Art. 71).

Ersatzabgabe und nachträgliche Realerfüllung — Art. 96

1 Können die Abstellflächen aus objektiven oder verkehrsbedingten Gründen sowie wegen unzumutbarer Immissionen oder einer Beeinträchtigung des Orts-, Strassen- oder Landschaftsbildes nicht auf eigenem Boden erstellt werden, ist der Bauherr verpflichtet, der Gemeinde pro fehlenden Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

2 Die Ersatzabgabe pro fehlendem Abstellplatz beträgt CHF 5'000.--.

3 Der vorerwähnte Betrage wird an den Zürcher Wohnbaukostenindex Stand April 2020 von 101.1 Punkte (Basis April 2017 = 100 Punkte) gekoppelt und bei jeder Veränderung um mindestens 5 Punkte (im Verhältnis zu 101.1 Punkten) an den aktuellen Indextand angepasst.

4 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung und den Unterhalt öffentlicher Parkplätze zu verwenden. Die Bezahlung des Betrages gibt kein Anrecht auf eine feste Zuteilung oder auf die gebührenfreie Benützung eines Parkplatzes.

5 Die bezahlte Ersatzabgabe ist bei einem späteren Einkauf in eine öffentliche oder private Anlage (indexiert, aber unverzinst) anrechenbar beziehungsweise zu erstatten, sofern dieser Einkauf innerhalb von 10 Jahren seit Erteilung der Baubewilligung erfolgt.

6 Bei Erstellung einer Gemeinschafts-Parkierungsanlagen können auch solche Grundeigentümer, welche - aus welchen Gründen auch immer - nicht real über die für ihr Gebäude in Art. 92 vorgesehene Anzahl Abstellplätze verfügen, zum Erwerb von Parkplätzen verpflichtet werden, sofern ein öffentliches Interesse daran besteht und der Erwerb als zumutbar erscheint.

D. Versorgung und Entsorgung

Abwässer — Art. 97

1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.

2 Einzelheiten bestimmen die Erlasse über die Abwasserbehandlung.

Abfallsammelstellen — Art. 98

1 Bei der Erstellung von Wohn- bzw. Umbauten kann nach Bedarf der nötige Raum für eine Abfallsammelstelle auf dem Baugrundstück gefordert werden, ebenso eine hierfür genügende Zufahrt.

4. ÖFFENTLICHER UND PRIVATER GRUND UND LUFTRAUM

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums — Art. 99

1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig.

2 Über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzungen an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedürfen einer Konzession der Gemeinde.

3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

4 Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt die Gemeinde in einer Gebührenordnung.

Campieren, Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen — Art. 100

1 Das Campieren in Zelten, Wohnmobilen etc. sowie das ständige Stationieren unbewohnter Wohnwagen und Wohnmobile ist ausserhalb der Bauzone sowie generell auf öffentlichem Grund untersagt.

2 Ausgenommen von diesem Verbot sind die von der Gemeinde für das Campieren ausdrücklich bezeichneten Standorte. Die Gemeinde kann überdies
- Standorte bezeichnen, an welchen unbewohnte Wohnwagen und Wohnmobile abgestellt werden dürfen, und
- auf Gesuch im Einzelfall (z.B. für die Durchführung von organisierten Zeltlagern) Ausnahmen bewilligen.

1 Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

2 Im Falle von Differenzen entscheidet die Baubehörde auf dem Verfügungsweg sowohl über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme wie auch über eine allfällige Entschädigung.

VI. Besitzstand und Ausnahmen

Besitzstand innerhalb der Bauzonen Art. 102

1 Innerhalb der Bauzonen gelten für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung*. Dasselbe gilt für von der Regelbauweise abweichende Aussenisolationen an derartigen Bauten**.

2 Werden Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 durch höhere Gewalt zerstört oder freiwillig abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die maximale Ausnützungsziffer, die Gebäudeabmessungen sowie die Abstände im gleichen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzungsart wieder aufgebaut werden. Anpassungen an die Nutzungsart der betreffenden Zone sind zulässig.

3 Die Baubehörde kann beim Wiederaufbau minimale Abweichungen vom bestehenden Grundriss und Gebäudeprofil gestatten, wenn damit eine bessere Überbauung und Gestaltung erreicht wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

4 Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 dürfen in horizontaler und vertikaler Hinsicht in dem Masse erweitert werden, als die erweiterten Gebäudeteile die gesetzlichen Vorgaben einhalten. Bei AZ-mässig übernutzten Parzellen ist eine Erweiterung der anrechenbaren Geschossfläche insoweit zulässig, als die gesamte fehlende Nutzung durch Nutzungsübertragungen ab einer Drittparzelle beschafft wird.

5 Ein Anspruch auf Wiederaufbau besteht nur, sofern die relevanten Masse der bestehenden Baute vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Jahren seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste vom zerstörten Gebäude sind möglichst rasch, spätestens innerhalb eines Jahres seit dem Ereignis zu beseitigen.

6 Die Besitzstandsregelung gilt nur insoweit, als das übergeordnete Recht, die Grundordnung sowie die Areal- und Quartierpläne und Baulinien nichts Gegenteiliges bestimmen.***

7 Der Wiederaufbau von Bauten ausserhalb der Bauzone richtet sich nach übergeordnetem Recht.

*Art. 81 KRG
** Art. 82 Abs. 3 KRG
*** Die beschriebene Besitzstandsgarantie gilt v.a. entlang von Kantonsstrassen nur beschränkt (vgl. dazu Art. 46 StrG).

Ausnahmen innerhalb und ausserhalb Bauzonen Art. 103

1 Für Ausnahmen innerhalb der Bauzonen gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung*, für Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen die Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung**.

*Art. 82 KRG
** Art. 24 sowie Art. 24a - d RPG und Art. 39 - 43 RPV

VII. Formelles Baurecht

Allgemeines Art. 104

1 Für das formelle Baurecht, insbesondere das Baubewilligungsverfahren, die Profilierung und die öffentliche Ausschreibung, sind die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* massgebend.

*Art. 85 ff. KRG und Art. 40 ff. KRVO

Baugesuch / Baugesuchsunterlagen Art. 105

1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei Gesuchen für Bauten ausserhalb der Bauzone in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.

2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

a) Pläne:

- Situationsplan im Massstab 1:500 (beglaubigte Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
- Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischem Strom und Telefon/Telekommunikation;
- Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit Zweckbestimmung der Räume;
- Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Fassadenhöhe, Dachneigung in Prozenten, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
- Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten, Angabe Dachneigung in Graden oder Prozenten;
- Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
- Bauplatzinstallationsplan;
- bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen.

b) Grundbuchauszug

c) Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude.

d) Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze sowie - im Anwendungsbereich der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung - der Hauptnutzflächen von Erst- und Zweitwohnungen.

e) Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.

f) Bei Wohnbauten Bezeichnung von Erst- und Zweitwohnungen.

g) Angabe der approximativen Baukosten.

h) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone.

i) Parkplatzplan, aus welchem ersichtlich ist, welche Pflichtparkplätze welchen Gebäudeteilen dienen bzw. bei welchen Pflichtparkplätzen es sich um Besucherparkplätze handelt.

j) Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen* u.a. namentlich:

- Gesuche gemäss Gewässerschutzgesetzgebung, namentlich betreffend Grundwasserabsenkung, Grundwasserentnahmen, Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme etc.
- Gesuche gemäss Umweltschutzgesetzgebung;
- Gesuche gemäss Natur- und Heimatschutzgesetzgebung;
- Gesuche gemäss Strassengesetzgebung, namentlich bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen;
- Gesuche gemäss Brandschutzgesetzgebung für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
- Gesuche gemäss Zivilschutzgesetzgebung (Genehmigung Schutzraumprojekt oder Ersatzbeitragsgesuch).

k) Die gemäss Umweltschutzgesetzgebung erforderlichen Nachweise, Prognosen etc., namentlich:

- Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
- Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- Lärmdeklaration für Luft- / Luftwärmepumpen oder Luft- / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
- bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
- bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen: Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
- bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen: Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt).

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

4 Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Bei nicht baubewilligungspflichtigen aber anzeigepflichtigen Bauvorhaben kann das Bauamt nach Ermessen für das Verständnis des Vorhabens erforderliche Unterlagen nachfordern.

5 Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

6 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 oder schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben. Bei Bauvorhaben mit Bewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

* Vgl. «Liste der zu koordinierenden Zusatzbewilligungen» (Art. 52 KRVO) des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden

Revers Art. 106

1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer oder auf Zusehen hin bewilligt, kann die Bewilligung mit der Auflage verknüpft werden, dass der jeweilige Grundeigentümer auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand auf eigene Kosten wieder herstellt beziehungsweise dass die im Baulinienbereich geschaffenen Mehrwerte im Enteignungsfall nicht entschädigt werden (Revers).

2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Verfahrenskosten Art. 107

1 Die Verfahrenskosten werden nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* erhoben.

2 Details über die Bemessung und Erhebung der Gebühren werden in einem separaten Erlass geregelt.

* Art. 96 KRG

VIII. Rechtsschutz

Rechtsschutz Art. 108

1 Der Rechtsschutz ist nach Massgabe der eidgenössischen* und kantonalen** Raumplanungsgesetzgebung gewährleistet.

* Art. 33 und 34 RPG
** Art. 100 - 104 KRG i.V.m. Art. 49 ff. VRG

IX. Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Übergangsbestimmungen — Art. 109

1 Für Grossbauten, welche gestützt auf die Privilegierung in Art. 7 BauG-1993 beziehungsweise vergleichbarer Regelungen in älteren Baugesetzen bewilligt wurden, gilt die Nutzungsbeschränkung von Art. 18 Abs. 3, und zwar unabhängig davon, ob diese im Grundbuch angemerkt worden ist oder nicht.

2 Soweit in bisherigen Quartierplänen konkrete Festlegungen bezüglich Nutzungsmass, Gebäudeabmessungen und Abstände erfolgt sind, gelten die damals anwendbaren Begriffe und Messweisen. Vorbehalten bleibt die Revision dieser Pläne.

3 Die gestützt auf die früheren Baulinienpläne (vgl. Art. 43 BauG-1973, Art. 69 BauG-1993) verfügten Reverse** gelten fort. Sie können - sofern ihnen grössere Abstände zugrunde liegen - an die aktuell geltende Regelung (Baulinienplänen, Strassenabstandsvorschriften etc.) angepasst werden.

4 Folgende Änderungen der Grundordnung erfolgen in späteren Planungsphasen, weshalb der vorliegenden Ortsplanungsrevision diesbezüglich keine Planbeständigkeit zukommt:
- Ausscheidung ortsbildprägender Bauten im Generellen Gestaltungsplan gemäss Art. 9 ZWG sowie die entsprechende Ergänzung des Baugesetzes.
- Definitive Einstufung von «vorläufig geschützten Bauten und Anlagen» (Art. 42) in eine Schutzkategorie gemäss Art. 41 oder als nicht-schutzwürdig.
- Integration der Grundordnung der bis zum 1. Januar 2016 bestehenden Gemeinde Saas (vgl. Art. 1 Abs. 1 und Art. 111 Abs. 5) in die Grundordnung der Gemeinde Klosters.
- Reduktion der Bauzonen entsprechend den Vorgaben in Art. 15 Abs. 2 RPG.
- Massnahmen betreffend Verdichtung entsprechend dem Kantonalen Richtplan.
- Massnahmen betreffend Baulandmobilisierung (Bauverpflichtungen) und ergänzende Regelungen betreffend Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile.
- Anpassungen/Erweiterungen betreffend Wintersportnutzung in den Skigebieten.
- Allfällige Anpassungen der Grundordnung namentlich in den Bereichen Gulfia, Bahhof Klosters Platz / Gotschnabahn und Bündi.

Vollzug — Art. 110

1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Pflichten.

2 Die Baubehörde kann zu den einzelnen Bestimmungen des Baugesetzes präzisierende bzw. ergänzende Ausführungsbestimmungen erlassen. Sie kann bei Bedarf auch Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt erlassen.

3 Der Gemeindevorstand kann die Zuständigkeit für feuerpolizeiliche Bewilligungen, für welche die Gemeinde zuständig ist, mittels öffentlichrechtlichem Vertrag an die Gebäudeversicherung übertragen.*

4 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt.

* Art. 8 kantonales Brandschutzgesetz

1 Gegenstand der vorliegenden Teilrevision 2018, Phase II, bilden:
- das vorliegende Baugesetz
- Zonenplan Klosters und Saas 1:20'000
- Zonenplan Klosters und Saas 1:10'000 (Saas Bereich Grundwasser- und Quellschutzzone sowie Gewässerraumzone)
- Zonenplan 1:2'500 Monbiel
- Zonenplan 1:2'500 Klosters-Platz
- Zonenplan 1:2'500 Klosters-Dorf
- Zonenplan 1:2'500 Serneus-Mezzaselva
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Saas 1:2'500 (Saas Bereich Grundwasser- und Quellschutzzone, Gewässerabstandslinie sowie Gewässerraumzone
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Monbiel
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Klosters-Platz
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Klosters-Dorf, Schlappin
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Serneus-Mezzaselva
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Klosters und Saas 1:20'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Klosters und Saas 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'500 Monbiel
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'500 Klosters-Platz
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'500 Klosters-Dorf
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'500 Serneus-Mezzaselva
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Klosters und Saas 1:20'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Klosters und Saas 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'500 Monbiel
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'500 Klosters-Platz
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'500 Klosters-Dorf
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'500 Serneus-Mezzaselva

2 Folgende bisherigen Pläne der bisherigen Grundordnung bleiben in folgendem Umfang in Kraft:

a) Folgende Generellen Gestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft:
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Golfplatz Selfranga, RB Nr.564 vom 23.4.2002
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 In den Erlen, RB Nr. 1119 vom 26.11.2013
- Genereller Gestaltungsplan 1:500, Obere Ganda, vom 25.11.2018

b) Folgende Zonenpläne bleiben betreffend die Bauzonen, die statischen Waldgrenzen und die Waldabstandslinien in Kraft; aufgehoben werden in diesen Plänen alle übrigen Festlegungen/Gestaltungselemente sowie die Ortsbildschutzzonen:
- Zonenplan 1:2'500 Serneus, Mezzaselva, RB Nr. 1701 vom 4.07.1995 resp. RB. Nr. 1114 vom 03.07.2001
- Zonenplan 1:2'500 Klosters-Dorf, Schlappin RB Nr. 1701 vom 4.07.1995 resp. RB. Nr. 1114 vom 03.07.2001
- Zonenplan 1:2'500 Klosters-Platz, Selfranga, Aeuja RB Nr. 1701 vom 4.07.1995 resp. RB. Nr. 1114 vom 03.07.2001
- Zonenplan 1:2'500 (Unwetter 2005) Serneus, Mezzaselva, RB Nr. 422 und 423 vom 11.05.2010
- Zonenplan 1:2'500 (Unwetter 2005) Klosters-Dorf, RB Nr. 423 vom 11.05.2010
- Zonenplan 1:2'500 (Unwetter 2005) Klosters-Platz, RB Nr. 423 vom 11.05.2010
- Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500 (Unwetter 2005), Serneus, Mezzaselva RB Nr. 423 vom 11.05.2010
- Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'500, Serneus, Mezzaselva RB Nr. 1276 vom 10.09.2002
- Zonenplan1:1'000 Werkhofareal, Feuerwehrlokal RB Nr. 148 vom 19.02.2013

- Zonenplan 1:1'000, Obere Ganda, 25.11.2018
- Zonenplan mit Gestaltungselement 1:500, Parzelle Nr. 1575, DVS 8/17 vom 04.07.2017

3 Die vorerwähnten Zonenpläne werden wie folgt geändert:
- die bisherige Materialablagerungs- und -aufbereitungszone wird in Deponiezone (Typ A gemäss VVEA) unbenannt;
- die bisherige Kurzone wird in Hotel- und Kurzone unbenannt;
- in allen Zonenplänen werden folgende Zonen wie folgt unbenannt:
  -- Wohnzone 04 in Wohnzone a
  -- Wohnzone 05 in Wohnzone b
  -- Wohnzone 06 in Wohnzone c
  -- Wohnzone 08 in Wohnzone d

4 Im Geltungsbereich dieses Baugesetzes (alle Fraktionen ohne Saas; vgl. Art. 1) werden aufgehoben:
- das Baugesetz vom 28. November 1993,
- alle bisherigen Pläne der Grundordnung vorbehältlich der in Absatz 2 erwähnten Ausnahmen,
- die Baulinienpläne „Aeujerstrasse/Schwaderloch", „alte Bahnhofstrasse", „alte Landstrasse", „Äussere Bahnhofstrasse", „Bahnhofstrasse", „Bildstrasse", „Biträssli", „Brachweg", „Brüggerschweg", „Capeiraweg", „Doggilochstrase (a und b)", „Dörfjistrasse /Erlenweg", „Erlenweg", „Eggastrasse Selfranga", Gäuggeliweg", „Gotschnastrasse", „Gruobastrasse", „Gsteinweg", „Gulfiastrasse (a und b)", „Höfjiweg", „Landquart (Brücke Kantonstr. -Wehr)", „Mülliweg", „Murastrasse", „Rufenastrasse", „Ruossenbodenweg", „Schwaderloch/Aeujerstrasse", „Selfrangastrasse (a und b)", „Spetzgerweg", „Talbachstrasse", „Talgasse", „Talstrasse (a und b)", „Töntschisweg" und „Winkelstrasse".

5 Die Grundordnung der Gemeinde Saas bildet - mit Ausnahme der Änderungen im "Zonenplan 1:10'000 Klosters und Saas" und im Zonenplan 1:2'500 Saas (vorstehend Abs. 1 Al. 3 und Al 8) - nicht Gegenstand der vorliegenden Revision und bleibt bis auf Weiteres unverändert in Kraft (vgl. auch Art. 1 Abs. 1).

6 Im Übrigen werden die Änderungen des bisherigen Rechts im Anhang geregelt.

Also beschlossen an der Urnengemeinde vom ....

Der Gemeindepräsident — Der Gemeindeschreiber

Hansueli Roth — Michael Fischer

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom ..... (Protokoll Nr. .....)

Namens der Regierung:

Die Präsidentin/Der Präsident: — Der Kanzleidirektor:

Anhang (Art. 111 Abs. 6)

Die nachstehenden Gesetze werden wie folgt geändert:

1 Gebühren- und Beitragsordnung (GBO) vom 6. Mai 1993

Art. 20 bis 32

Aufgehoben

2 Gesetz über die Abwasseranlagen (AAG) vom 20. Oktober 1974

Art. 14 lit. a, Art. 16 bis 17, Art. 18 Abs. 3 Satz 2, Art. 20 Abs. 2, Art. 23 Abs. 2 und 3

Aufgehoben

Art. 20 Abs. 1

Die Höhe der in Artikel 18 und 19 genannten Abgaben werden durch den Gemeinderat nach den vorgenannten Grundsätzen in den Ausführungsbestimmungen festgelegt.

Ingress Art. 23

Einsprache

3 Reglement über die Abwasseranlagen vom 24. September 1974

Art. 40

Aufgehoben