



Kanton Graubünden
Gemeinde Klosters

Baugesetz

Teilrevision

Genehmigung

Teilrevision 2026: Änderungen in roter Schrift

Von der Urnengemeinde beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Regierung genehmigt (RB Nr.) am:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

- 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.~~ Es 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.
- 2 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.
- 3 Die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Normen, VSS-Normen und dergleichen) gelten bei der Beurteilung von Bauvorhaben als Richtlinien.

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beziehen.
- 2 Die Baubehörde **bestimmt eine ausgewiesene Fachperson als Gestaltungsberatung. Diese Fachperson darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und während ihrer Tätigkeit keine Projektierungs- und Bauaufträge in der Gemeinde ausführen.**
- 3 Die Kosten der Bauberatung gehen grundsätzlich zulasten der Bauherrschaft.

2. BAULANDMOBILISIERUNG, MEHRWERTABGABE

- 1 **Betreffend Baulandmobilisierung gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.***
- 2 **Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.****

* Art. 19a - 19h KRG und Art. 35f - 35g KRVO

** Art. 19g Abs. 1 KRG

- 1 **Betreffend Mehrwertabgabe gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.***

* Art. 19i - 19w KRG und Art. 35h - 35n KRVO

3. ZONENPLAN

A. Allgemeines

(Aufgehoben)

A. Bauzonen

Zonenschema

Art. 17

1 In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

Art.	Zone	AZ (Art. 20)	Fassadenhöhe traufseitig (Art. 22) Meter	Gesamt- höhe (Art. 22) Meter	Gebäu- delänge (Art. 23) Meter	Grenzabstand klein / gross (Art. 24) Meter		Mehrlän- genzu- schlag	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
28 BauG	Wohnzone Saas	0.5	6.2	-	14	4.0	6.0	Keiner	II
29 BauG	Hotel- und Kurzzone (KU) ⁴⁾	-	11.8	-	-	3.0	3.0	Keiner	II
30 BauG	Spezialzone Obere Ganda ⁴⁾	Genereller Gestaltungsplan Obere Ganda							III
31 BauG	Wohn- u. Gewerbezone (WG)	1.0	10.2	17.50	40	5.0	5.0	Keiner	III
31a BauG	Gewerbe- u. Wohnzone (GW)	0.5	7.6	16.60	40	5.0	5.0	Keiner	III
32 BauG	Gewerbezone (G)	-	11.8	17.50	60	5.0	5.0	Keiner	III
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	-	-	-	-	2.5	2.5	keiner	II / III ³⁾
29 KRG	Zone für touristische Ein- richtungen	-	8.0	17.50	50	6.0	6.0	Keiner	III

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.

4) Art. 18 («zulässige Abweichungen bei Grossbauten») ist nicht anwendbar.

Zulässige Abweichungen bei Grossbauten

Art. 18

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

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):
- **Giebeldächer, Pultdächer und dergleichen:** maximal 3.00 m traufseitige Fassadenhöhe (Ziff. 5.2 IVHB) **und** maximal 5.00 m zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1)
 - **Flachdächer: maximal 4.00 m allseitige Fassadenhöhe (IVHB 5.2)**
 - maximal 45 m² **anrechenbare Gebäudefläche (IVHB 8.4)**
- 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 (**gewachsenen**) Terrain: 1.00 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden (**gewachsenen**) 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: **2.5 m**
 - **maximal zulässiger Anteil b des zugehörigen Fassadenabschnittes: 2/5, jedoch maximal 5 m**

Ausnutzungsziffer / Mindestausschöpfung

Art. 20

- 1 Die im Zonenschema festgelegten Ausnutzungsziffern (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 Ausnutzungsziffer zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Wird dieses Mass unterschritten, gilt Folgendes:
- Das Gebäude ist so zu platzieren, dass die 80%-ige Mindestausschöpfung der Ausnutzungsziffer 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 Für die Kernzone und die Dorfzone, für welche keine maximale Ausnutzungsziffer besteht, gilt Absatz 2 sinngemäss, und zwar abstellend auf eine Mindestausnutzung von 0.65.

5 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

** Betreffend Ausnahmegewilligung wenn diese Voraussetzung nicht sinnvoll umgesetzt werden kann vgl. Art. 82 Abs. 1 KRG

Fassaden- und Gesamthöhe

Art. 22

1 Die traufseitigen Fassadenhöhen (IVHB 5.2) **und die Gesamthöhe (IVHB 5.1) von Gebäuden** dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

2 Bei Abgrabungen* gilt **für die Fassadenhöhe sowie für die Gesamthöhe im Bereich der Fassadenflucht** 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 Fassaden- **und Gesamthöhe** um den Zuschlag z. Kein solcher Zuschlag gilt bei traufständig zum Hang stehenden Satteldachbauten für die Bergfassade **und die Gesamthöhe**.

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) **sowie generell bei in der Höhe gestaffelten Baukörpern** werden die Fassaden- **sowie Gesamthöhe** und der Zuschlag z für jeden Gebäudekörper separat ermittelt.

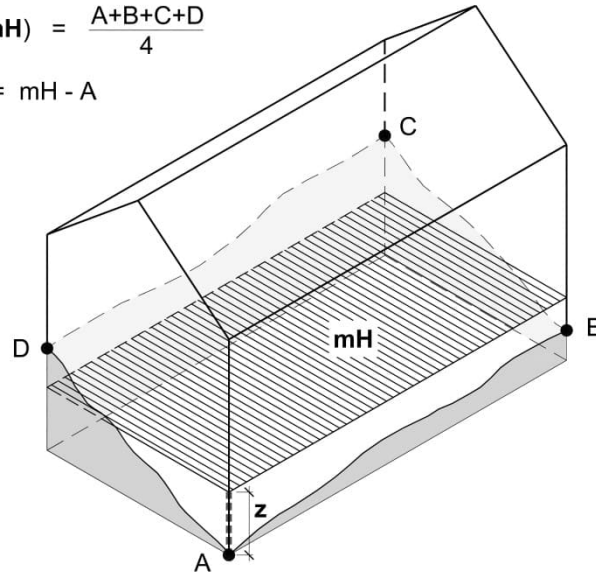
6 (Aufgehoben)

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

** Mittlere Hangneigung in nachstehender Skizze: $(\text{Neigung D-A} + \text{Neigung C-B}) \div 2$

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

$$\text{Zuschlag } z(z) = \text{mH} - A$$



Strassenabstände

Art. 25

- 1 Bauten und Anlagen haben **vorbehältlich Absatz 2** 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.
- 2 **Für An- und Kleinbauten sowie für jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gilt ein Strassenabstand von 2.5 Metern.** Der Mindestabstand von Einfriedigungen zu solchen Strassen beträgt 0.5 m und zu Trottoirs 0.3 m.
- 3 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.
- 4 Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss.
- 5 Die Baubehörde kann - in der Regel gegen Revers (Art. 106) - Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben.
- 6 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

- 1** In der überlagerten Zone für preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbau gelten zwecks Sicherstellung dieses Zwecks ergänzend zur Grundnutzung die nachfolgenden Regelungen.
- 2** Die jeweilige im Zonenplan ausgeschiedenen Areale müssen gesamthaft beplant und überbaut werden. Das jeweilige Areal ist im Rahmen eines entsprechenden Gesamtkonzepts mit einer attraktiven Wohnüberbauung zu bebauen.
- 3** Zwecks Sicherstellung preisgünstiger (Miet)Wohnungen gelten folgende Einschränkungen:
 - Es darf kein Stockwerkeigentum sowie kein mit exklusiven Nutzungsrechten an einzelnen Flächen verbundenes Miteigentum begründet werden. Unzulässig ist auch jede andere rechtsgeschäftliche Aufteilung einzelner Gebäude, mit welcher eine vergleichbare wirtschaftliche Zielsetzung verfolgt wird. Die Baubehörde lässt diese Eigentumsbeschränkung mit Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch anmerken.
 - Der/die jeweilige Grundeigentümer/in ist verpflichtet, die Mietzinsen jeweils so festzusetzen, dass er/sie mit den Mietwohnungen keinen «übersetzten Ertrag» im Sinne von Art. 269 OR (bzw. einer entsprechenden Nachfolgeregelung) realisiert (Kostenmiete). Betreffend maximal zulässige Nettorendite - berechnet als Referenzzinssatz plus Zuschlag x - gilt die jeweils massgebliche bundesgerichtliche Rechtsprechung, wobei der Zuschlag x unabhängig von der konkreten Höhe des Referenzzinssatzes in jedem Fall mindestens 2% betragen darf. Der/die jeweilige Grundeigentümer/in ist verpflichtet, der Gemeinde die Einhaltung dieser Vorgaben auf Verlangen (nachvollziehbar) nachzuweisen.
 - Eine Sistierung der Nutzungsbeschränkung (Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG) zufolge erfolgloser öffentlicher Ausschreibung (Art. 14 lit b ZWG) ist nur zulässig, wenn die Wohnung - unabhängig von ihrem Ausbaustandard - nachweislich auch in einem preisgünstigen Segment nicht vermietet werden kann.
- 4** In baulicher Hinsicht gelten folgende zusätzlichen Anforderungen:
 - Die Mindestausschöpfung der Ausnützungsziffer beträgt (abweichend von Art. 20 BauG) 90%. In der Dorfzone muss eine AZ von mindestens 0.8 erreicht werden.
 - Vorbehältlich einzelner Besucherparkplätze und vorbehältlich besonderer Verhältnisse ist die Parkierung grundsätzlich unterirdisch oder in Untergeschossen zu realisieren.
 - Nicht-Wohnnutzungen sind nur in untergeordnetem Umfang bis maximal 15% der tatsächlich realisierten aGF zulässig.
 - Einfamilienhäuser sind nicht zulässig. Die Wohnungen dürfen - ausgenommen einzelne (Rest-)Wohnungen - eine Fläche von 70 m² HNF nicht unter- und 110 m² nicht überschreiten.
- 5** Es gilt eine Bauverpflichtung (Art. 19 Abs. 1 KRG) mit einer Überbauungsfrist von 3 Jahren.*

* Bevor die Gemeinde das Kaufsrecht (Art. 19d) ausüben darf, hat sie der Grundeigentümerschaft eine Nachfrist von maximal 2 Jahre anzusetzen (Art. 19d Abs. 2 Ziff. 2 KRG).

Wohn- und Gewerbezone

Art. 31

- 1 Die **Wohn- und Gewerbezone** 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, Fassaden- **und Gesamthöhe** und Gebäudelänge die Vorschriften der Wohnzone Wd.

* Art. 37a KRVO

Gewerbe- und Wohnzone

Art. 31a

- 1 Die **Gewerbe- und Wohnzone** ist für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Überdies darf pro Betriebskomplex maximal 30% der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche (aGF)* als Wohnraum genutzt werden.

* Art. 37a KRVO

Lagerzone

Art. 32a

- 1 In der Lagerzone ist die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist sowohl das vorübergehende als auch dauernde Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, von Aushub-/Schüttmaterial, von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
- 2 Anlagen und Vorkehrungen wie einfache Abdeckungen oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen.

Spielplatz- und Freizeitzone

Art. 32b

- 1 Die **Spielplatz- und Freizeitzone** umfasst Flächen für Spiel- und Freizeiteinrichtungen innerhalb der Zone für touristische Einrichtungen und dient der Erholung.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen im Sinne des Zonenzweckes gemäß Abs. 1. Einfache Übernachtungsmöglichkeiten sind erlaubt. Nicht zulässig sind jedoch Wasser-, Abwasser- und Stromanschlüsse, damit zusammenhängende Infrastrukturen sowie Zufahrtswege. Die bestehende Bestockung muss weitgehend erhalten bleiben.
- 3 Bauabsichten sind vor Einreichung des Baugesuches mit dem Amt für Wald und Naturgefahren abzusprechen. Sämtliche Bauten und Anlagen in dieser Zone müssen - unabhängig vom Errichtungszeitpunkt - vom Grundeigentümer bzw. Baurechtsberechtigten auf eigene Kosten rückgebaut werden, sobald sie nicht mehr im Sinne des Zonenzweckes genutzt werden.
- 4 Während der Wintermonate sind Übernachtungen innerhalb der Spielplatz- und Freizeitzone untersagt.

Zone für Kleinbauten und Anbauten

Art. 32c

- 1 Die Zone für Kleinbauten (IVHB 2.2) und Anbauten (IVHB 2.3)* ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (IVHB 2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.

* Vgl. Art. 19

B. 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 Langlaufwegen;
 - 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 **(Aufgehoben)**

C. Weitere Zonen

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 **unverschmutzten Aushub-, Ausbruch-, und Abraummaterial, Kieswaschschlamm sowie Geschiebe aus Geschiebesammeln** bestimmten Flächen.
- 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.

Materialabbauzone Schiferbach

Art. 38a

- 1 **Die Materialabbauzone Schiferbach umfasst Flächen, welche für die Gewinnung von erodiertem Material (Kies, Sand und andere Materialien) sowie das Zwischenlagern und Aufbereiten dieses Materials bestimmt sind.**
- 2 **Das Material darf vor Ort zwischengelagert und mit mobilen Anlagen aufbereitet werden. Soweit mit der übergeordneten Gesetzgebung vereinbar, sind auch weitere für die Materialgewinnung notwendige Bauten und Anlagen zulässig.**
- 3 **Mit Aufgabe des Abbaubetriebs sind sämtliche Bauten und Anlagen zurückzubauen.**

D. Weitere Festlegungen

4. GENERELLER GESTALTUNGSPLAN

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 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 **erfolgt der Entscheid über das Baugesuch gestützt auf einen schriftlichen Fachbericht, welcher**
 - a) **im Fall von Absatz 1 durch die kantonale Denkmalpflege,**
 - b) **im Fall von Absatz 2 durch die kantonale Denkmalpflege oder die kommunale Gestaltungsberatung sowie**
 - c) **im Fall von Absatz 4 durch die kommunale Gestaltungsberatung verfasst wird.**
- 6 **Fachberichte der kommunale Gestaltungsberatung gemäss Absatz 5 lit. b sind der Denkmalpflege zur Kenntnis zuzustellen, welche – falls sie dies als zweckmässig erachtet – der Baubehörde einen separaten/ergänzenden Fachbericht unterbreiten kann.**
- 7 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).

- 1 Als vorläufig geschützt bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten und Anlagen, welche vermutungsweise **im Sinne von Art. 41 Abs. 1, 2 oder 4** schutzwürdig sind. **Vor Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens gemäss Absatz 2** sind diese Bauten und Anlagen umfassend geschützt, d. h. sie sind zu erhalten und dürfen weder umgestaltet, abgebrochen noch ausgekernt werden.
- 2 **Entsprechend dem konkreten Schutzziel, welches für die jeweilige vorläufig geschützte Baute besteht, gelten Art. 41 Abs. 1, 2 oder 4 sinngemäss. Die Baubehörde entscheidet darüber gestützt auf einen Fachbericht gemäss Absatz 3 im Baubewilligungsverfahren, d.h. sie entscheidet (a) ob überhaupt – und falls ja – in welchem Umfang ein Schutzziel gemäss Art. 41 Abs. 1, 2 oder 4 besteht sowie anschliessend (b) über die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit letzterem.**
- 3 **Der Fachbericht wird durch die kantonale Denkmalpflege oder die kommunale Gestaltungsberatung erstellt. Art. 41 Abs. 6 gilt sinngemäss. Untergeordneten Bauvorhaben und Bauvorhaben, welche dem Schutzziel offensichtlich nicht widersprechen, können bei positiver (schriftlicher) Kurzbeurteilung der kommunalen Gestaltungsberatung oder der Denkmalpflege ohne vertiefte denkmalpflegerische Abklärungen bewilligt werden.**

- 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.*
- 2 **Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Fledermausquartiere sind - soweit nicht schon kraft Bundesrecht geschützt** - zu erhalten und dürfen weder zerstört noch (z.B. durch Aussenbeleuchtungen) beeinträchtigt werden. Bei Bauvorhaben, welche Fledermausquartiere tangieren, ist die vom ANU beauftragte Person für den Fledermausschutz beizuziehen.**

* Art. 44 KRG

** Art. 20 Abs. 2 und Anhang 3 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (SR 451.1)

- 1 **Im generell geschützten Siedlungsbereich gelten Art. 43 (Ortsbildschutzbereich) und - für Bauvorhaben betreffend bestehenden Gebäude - Art. 42 (vorläufig geschützte Bauten und Anlagen) sinngemäss.**
- 2 **Im Bereich mit Gestaltungsberatung unterliegen Bauvorhaben der Pflicht zur Gestaltungsberatung.**

5. GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN

6. FOLGEPLANUNGEN

- 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:

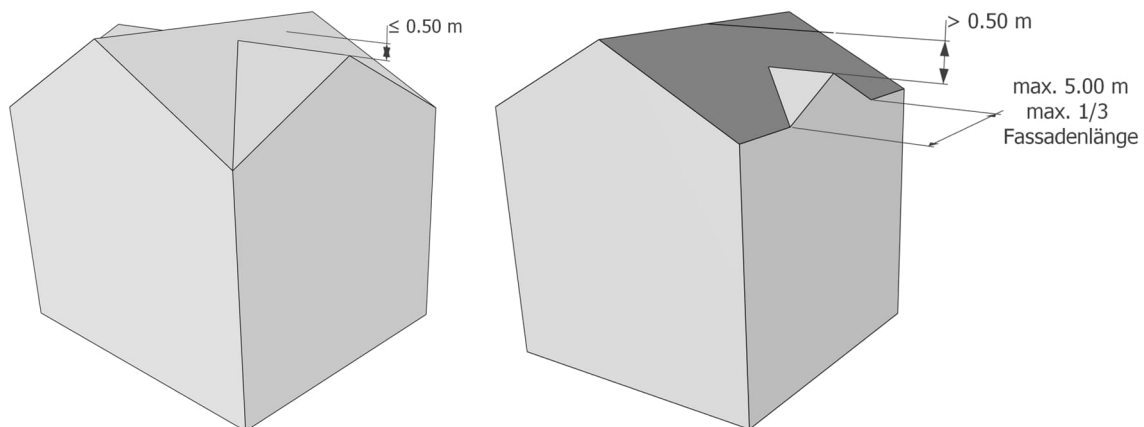
- a) Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Bezugsgebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Plangebiets gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - b) Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 - c) Die Baubehörde kann die Berechnung der Fassaden- **und Gesamthöhe** 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

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 - **einschliesslich Kreuzgiebel- und Zwerchdächer gemäss Absatz 3** - 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 **Kreuzgiebel- und Zwerchdächer sind zulässig, sofern ihre Dachflächen (a) die gleiche Neigung wie das Hauptdach aufweisen und (b) ohne Unterbrechung zwischen Ortgang und Traufe bis zur Fassade herabgeführt werden. Setzt ein solches Dach mehr als 0.5 Meter unterhalb des Hauptfirsts an, findet zusätzlich die Regelung zur Gaubenbreite (Absatz 5 Al. 1) sinngemäss Anwendung. Von den vorgenannten Beschränkungen ausgenommen sind Kreuzgiebeldächer eines an die Hauptfassade anschliessenden eigenständigen Gebäudes oder wesentlichen Gebäudeteils; in diesem Fall gilt ausschliesslich Absatz 2.**



- 4 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.
- 5 Dachaufbauten sind im Übrigen nur in Form von Giebel- oder Schleppegauben 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 Schleppegauben:
0.1 m unter dem höchsten Punkt des darüberliegenden Firstes (Oberkante Dachfläche)
 - Dachneigung:
 - Giebelgauben: Gleiche Neigung wie das dazugehörige Hauptdach.
 - Schleppegauben: Minimale Neigung von 9%
 - Es darf jeweils nur eine Gaubenart verwendet und die Dachtraufe darf nicht unterbrochen werden.
- 6** Dacheinschnitte sind ausschliesslich vorgelagert zu Lukarnen, maximal gleich breit wie diese und ohne Unterbrechung der Dachtraufe zulässig; im Übrigen sind Dacheinschnitte nicht zulässig.
- 7** Dachfenster sind nur vereinzelt, klar voneinander abgesetzt, **liegend** sowie mit einer Fläche von maximal 2.5 m² zulässig.
- 8** Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausschöpfung der Masse gemäss Absatz **3 sowie 5 bis 7** beziehungsweise diese Masse dürfen nur in dem Umfang ausgeschöpft werden, als die Voraussetzung von Absatz 1 erfüllt sind.

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 Beleuchtungen mit Reklamecharakter (Leuchtreklamen, Schaufenster etc.) sind nach 24.00 Uhr auszuschalten oder auf ein Minimum zu dimmen.**
- 6** 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)

- 1 Können die Abstellflächen aus objektiven oder verkehrsbedingten Gründen, **sowie** wegen unzumutbarer Immissionen oder einer Beeinträchtigung des Orts-, Strassen- oder Landschaftsbildes nicht **beziehungsweise nicht ohne unverhältnismässigen Aufwand*** 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 **(a) in der Wohnzone a und b (Wa, Wb) sowie in der Wohnzone Saas CHF 6'000.-- sowie (b) in allen anderen Zonen CHF 15'000.--.**
 - 3 **Die** vorerwähnten **Beträge werden** an den Zürcher Wohnbaukostenindex Stand April **2024** von **114.5 Punkten** (Basis April **2020** = 100 Punkte) gekoppelt und bei jeder Veränderung um mindestens 5 Punkte (im Verhältnis zu **100** 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.
- * Unverhältnismässig ist der Aufwand, wenn die Erstellungskosten im Vergleich zu den üblichen Kosten eines neuen Tiefgaragenparkplatzes im Dorfzentrum unzumutbar hoch erscheinen.

- 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 Ausnutzungsziffer, 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. 2** 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.
- 8 Für die Parzellen 6099 und 6130 (in ihrer Ausdehnung am 1. Dezember 2024) ist Absatz 2 nicht anwendbar.**

*Art. 81 KRG

** Art. 82 Abs. 3 KRG

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

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-, **Fassaden- und Gesamthöhe**, 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 Klimaanlage nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
 - **bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);**
 - **bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;**
 - 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.
- 3^{bis} Über die Einführung und die Modalitäten des elektronischen Baubewilligungsverfahrens (eBau) entscheidet die Baubehörde mittels Ausführungsbestimmungen (Art. 110 Abs. 2). Sie bestimmt insbesondere,**
- **ab welchem Zeitpunkt die Plattform für das elektronische Baubewilligungsverfahren (eBau) parallel zum papiergestützten Verfahren genutzt werden kann;**
 - **ob und ab welchem Zeitpunkt das elektronische Baubewilligungsverfahren (eBau) allenfalls ausschliesslich zu nutzen ist;**
 - **ob und welche Unterlagen zusätzlich zu den elektronisch eingereichten Dokumenten auch in Papierform einzureichen sind.**
- 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

Übergangsbestimmungen **Revision 2021**

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, Bahnhof 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

Inkrafttreten, Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts (Revision 2021)

Art. 111

- 1 Gegenstand der vorliegenden Teilrevision **2021**, 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) **(Aufgehoben)**
- 3 **(Aufgehoben)**
- 4 Im Geltungsbereich dieses Baugesetzes (**Stand 28.11.2021**; alle Fraktionen ohne Saas; **vgl. Art. 4**) werden aufgehoben:
 - das Baugesetz vom 28. November 1993,
 - alle bisherigen Pläne der Grundordnung vorbehaltlich der in Absatz 2 erwähnten Ausnahmen,
 - die Baulinienpläne „Aeujerstrasse/Schwaderloch“, „alte Bahnhofstrasse“, „alte Landstrasse“, „Äussere Bahnhofstrasse“, „Bahnhofstrasse“, „Bildstrasse“, „Bisträssli“, „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 **(Aufgehoben)**
- 6 Im Übrigen werden die Änderungen des bisherigen Rechts im Anhang geregelt.

Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts (Revision 2026)

Art. 112

- 1 **Gegenstand der vorliegenden Teilrevision 2026, Phase III, bilden:**
 - **Zonenplan Klosters Platz 1:2'500**
 - **Zonenplan Klosters Dorf 1:2'500**
 - **Zonenplan Klosters Monbiel 1:2'500**
 - **Zonenplan Serneus Mezzaselva 1:2'500**
 - **Zonenplan Saas 1:2'500**
 - **Zonenplan Saas 1:7'500**
 - **Zonenplan Klosters 1:20'000**
 - **Genereller Gestaltungsplan Saas 1:2'000**
 - **Genereller Erschliessungsplan Verkehr Saas - Madrisa 1: 2'000 / 1:5'000**
 - **Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Saas - Madrisa 1: 2'000 / 1:5'000**
- 2 **Es werden aufgehoben:**
 - a) **Alle Zonenpläne, Generellen Erschliessungspläne und Generellen Gestaltungspläne, welche nicht in Art. 111 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a erwähnt sind. Ausgenommen von dieser Aufhebung ist ferner - im Bereich des ausgesparten Planfenster «Zonenplan der TROP Gulfia 1:1'000» im Zonenplan 1:10'000, Klosters - der bisherige Zonenplan 1:2'500 (Unwetter 2005) Klosters-Dorf, RB Nr. 423 vom 11.05.2010.**
 - b) **Das Baugesetz der früheren Gemeinde Saas vom 29. Juni 2007,**
 - c) **Das Gesetz über die Wildruhezonen der Gemeinde Klosters vom 19. Juni 2011.**

Anhang (Art. 111 Abs. 6)

¹ (unverändert)

² Die nachstehenden Gesetze werden im Rahmen der Revision 2026 wie folgt geändert:

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

Art. 5 Abs. 3 Satz 2, Art. 6

Aufgehoben

2 Gesetz über die Wasserversorgung vom 27. September 1992

Art. 8

Aufgehoben