



Kanton
Graubünden



Gemeinde
Cazis

Baugesetz Gemeinde Cazis

Beschlossen an der Gemeindeversammlung
und

Der Gemeindepräsident

Mario Kollegger

vom 13. Dezember 2012
vom 02. November 2015

Der Gemeindegeschreiber

Markus Hunger

Genehmigt von der Regierung mit
und

Der Regierungspräsident

Hansjörg Trachsel
Dr. Christian Rathgeb

Beschluss Nr. 247 vom 18. März 2014
Beschluss Nr. 210 vom 08. März 2016

Der Kanzleidirektor

Dr. Claudio Riesen
Dr. Claudio Riesen

Inhaltsverzeichnis

Anhang		IV
I Allgemeines		1
Einleitung		1
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	1
Boden- und Baulandpolitik	Art. 2	1
Behördenorganisation		1
1. Baubehörde	Art. 3	1
2. Baukommission	Art. 4	2
II Grundordnung		2
1. Allgemeines		2
Zuständigkeit	Art. 5	2
2. Zonenplan		2
A. Allgemeines		2
Festlegungen	Art. 6	2
B. Bauzonen		4
a) Regelbauweise		4
Grundsatz	Art. 7	4
Hofstattrecht	Art. 8	4
Zonenschema	Art. 9	5
b) Begriffe und Messweisen		5
Nutzungsübertragung	Art. 10	5
Fassadenhöhe und Gesamthöhe	Art. 11	5
Gebäudelänge	Art. 12	6
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 13	6
Masse gemäss IVHB	Art. 14	7
c) Zonenvorschriften		8
Dorfzonen	Art. 15	8
Wohnzonen	Art. 16	8
Wohnmischzone	Art. 17	8
Industriezone	Art. 18	8
Zone Bündner Arena	Art. 19	9
Lagerzone	Art. 20	9
Zone Gianal	Art. 21	9
Zone für Energie-Verteilanlagen	Art. 22	10
Zone für Kleinbauten und Anbauten	Art. 22 ^{bis}	10
C. Landwirtschaftszonen		10
Landwirtschaftszone 2	Art. 23	10
D. Schutzzonen		10

Wald- und Wildschonzone	Art. 24	10
Trockenstandortszone	Art. 25	11
Gewässerraumzone	Art. 25 ^{bis}	11
E. Weitere Zonen		12
Materialabbauzone, Abbau- und Deponiezone, Materialablagerungszone	Art. 26	12
Kiesaufbereitungs- und Recyclingszone	Art. 27	12
3. Genereller Gestaltungsplan		13
A. Allgemeines		13
Festlegungen	Art. 28	13
B. Gestaltungsbereiche		13
Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen (NIS)	Art. 29	13
4. Genereller Erschliessungsplan		14
A. Allgemeines		14
Festlegungen	Art. 30	14
B. Erschliessungsanlagen		14
Verkehrsanlagen		14
1. Allgemeines	Art. 31	14
2. Sammel- und Quartierstrassen	Art. 32	14
3. Wege für den Langsamverkehr	Art. 33	15
4. Wirtschaftswege	Art. 34	15
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 35	15
5. Folgeplanungen		16
Folgeplanung	Art. 36	16
III. Kommunale Bauvorschriften		16
1. Bauvoraussetzungen		16
1. Anzeigepflicht	Art. 37	16
2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren	Art. 38	16
3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 39	17
Baugesuch	Art. 40	17
Revers	Art. 41	19
2. Wohnförderung		20
Kinderspielplätze, Nebenräume	Art. 42	20
3. Sicherheit und Gesundheit		20
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 43	20
4. Gestaltung		20
Dächer	Art. 44	20
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 45	21
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 46	21
5. Verkehr		21
Verkehrssicherheit	Art. 47	21
Zu- und Ausfahrten	Art. 48	22

Pflicht-Abstellplätze für Fahrzeuge	Art. 49	22
2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 50	23
6. Versorgung und Entsorgung		23
Werkleitungen	Art. 51	23
Abwässer	Art. 52	23
7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		24
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 53	24
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 54	24
IV. Erschliessungsordnung		24
1. Allgemeines		24
Erschliessungsgesetze und –reglemente	Art. 55	24
Erschliessungsprogramm	Art. 56	25
Strassennamen	Art. 57	25
2. Projektierung und Bewilligung		26
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 58	26
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		26
Öffentliche Erschliessungsanlagen		26
1. Ausführung	Art. 59	26
2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 60	26
3. Schneeräumung	Art. 61	27
Private Erschliessungsanlagen		27
1. Allgemeines	Art. 62	27
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 63	27
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 64	27
Sanierungsplanungen	Art. 65	28
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen		28
Vollzug	Art. 66	28
Rechtsmittel	Art. 67	28
Inkrafttreten	Art. 68	29

Anhang

- 0 Abkürzungsverzeichnis

Beilage (liegt separat vor)

- I Skizzen aus dem Anhang zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- II Auszüge Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
- III Auszüge Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- IV Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen
- V Stichwortverzeichnis

I Allgemeines

Einleitung

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der qualitätsvollen, zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist. Im Vordergrund stehen dabei Erhalt und Förderung der Kernentwicklung, die Siedlungsentwicklung nach Innen sowie ein haushälterischer Umgang mit dem unvermehrten Gut Boden.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.
- 3 Personen-, Funktions- oder Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 2

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.

Behördenorganisation

1. Baubehörde

Art. 3

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand sowie die Geschäftsleitung. Sie sorgen für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzen hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. extern vergeben, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und Beauftragten geregelt.
- 3 Die Baubehörde kann von sich aus oder auf Antrag der Baukommission externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beziehen.

2. Baukommission Art. 4

- 1 Die Geschäftsleitung behandelt und entscheidet in allen gemäss Gesetz bewilligungspflichtigen Geschäften; ausgenommen davon sind folgende Geschäfte: BAB-Verfahren, Arealplanungen und Quartierplanungen. In diesen Bereichen stellt die Geschäftsleitung dem Gemeindevorstand jeweils Antrag.
- 2 Die Geschäftsleitung führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch. Sie kann im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Fachleute beiziehen.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. 5

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist der Gemeindevorstand.
- 3 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 6

- 1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Dorfzonen Art. 15 BauG
- Wohnzonen Art. 16 BauG
- Wohnmischzone Art. 17 BauG
- Industriezone Art. 18 BauG
- Zone Bündner Arena Art. 19 BauG
- Lagerzone Art. 20 BauG
- Zone Gianal Art. 21 BauG
- Zone für Energie-Verteilanlagen Art. 22 BauG

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III) Art. 28 KRG
 - Zone für öffentliche Anlagen Art. 28 KRG
 - Zone für touristische Einrichtungen Art. 29 KRG
 - Zone für Grünflächen Art. 30 KRG
- b) Landwirtschaftszonen
- Landwirtschaftszone 1 (ES III) Art. 32 KRG
 - Landwirtschaftszone 2 Art. 23 BauG
- c) Schutzzonen
- Naturschutzzone Art. 33 KRG
 - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
 - Freihaltezone Art. 35 KRG
 - Archäologiezone Art. 36 KRG
 - Archäologische Schutzzone Art. 36 KRG
 - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
 - Gefahrenzone 1 Art. 38 KRG
 - Gefahrenzone 2 Art. 38 KRG
 - Wald- und Wildschonzone Art. 24 BauG
 - Trockenstandortszone Art. 25 BauG
- d) Weitere Zonen
- Materialabbauzone, Abbau- und Deponiezone, Materialablagerungszone Art. 26 BauG
 - Kiesaufbereitungs- und Recyclingszone Art. 27 BauG
 - Wintersportzone Art. 39 KRG
 - Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
 - Zone übriges Gemeindegebiet (ES III), Gewässer Art. 41 KRG
- e) Folgeplanung Art. 36 BauG
- Arealplanpflicht Art. 46 KRG
 - Quartierplanpflicht Art. 51 KRG
- f) Weitere Festlegungen
- Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG
 - Gewässerabstandslinie Art. 55 und Art. 78 KRG
- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 7

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (2) in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im Anhang I zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (8) und Grenzabstände (7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Hofstattrecht

Art. 8

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen. Keine Anwendung findet das Hofstattrecht auf An- und Kleinbauten (z. B. Kleintierstall, Holzschopf, Gartenhäuschen, etc.).
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Dem Abbruchgesuch sind Aufnahmepläne des Bestands beizulegen. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Art. BauG	Zone	Abkürzung	AZ Art. 37a KRVO	Fassadenhöhe traufseitig Art. 11	Gesamthöhe Art. 11	Gebäuelänge Art. 12	Grenzabstand		ES 3)
							gross	klein	
15	Dorfzone 1	D 1	-	10.00 m	14.00 m	25.00 m	2.50 m	2.50 m	III
15	Dorfzone 2	D 2	-	8.00 m *	11.00 m *	20.00 m	2.50 m	2.50 m	III
16	Wohnzone 1	W1	0.60	7.00 m	11.00 m	20.00 m	4.00 m	2.50 m	II
16	Wohnzone 2	W2	0.70	9.00 m	12.50 m	25.00 m	4.00 m	2.50 m	II
17	Wohnmischzone	WM	0.70	10.00 m	14.00 m	35.00 m	4.00 m	2.50 m	III
18	Industriezone	I	-	20.00 m	nach Bedarf	nach Bedarf	2.50 m	2.50 m	IV
21	Zone Gianal ⁴⁾	GIA	0.90	12.00 m	15.50 m	25.00 m	2.50 m	2.50 m	III
22	Zone für Energie-Verteilanlagen	E	-	nach Bedarf			2.50 m	2.50 m	IV
19	Zone Bündner Arena	ZBA	-	nach Bedarf			2.50 m	2.50 m	III
27	Kiesaufbereitungs- und Recyclingzone	KR	-	nach Bedarf			2.50 m	2.50 m	IV
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ¹⁾	ZöBA	-	14.00 m ²⁾	nach Bedarf	nach Bedarf	2.50 m	2.50 m	II/III
28 KRG	Zone für öffentliche Anlagen	ZöA	-	nach Bedarf			2.50 m	2.50 m	II/III

* Genehmigungsverfahren sistiert gemäss RB 639 vom 5. Juli 2016
deshalb gelten die Werte 8m und 11m gemäss Vorgängerplanung

- 1) Die Höhenmasse gelten für Neubauten
- 2) In der ZöBA JVA ist die Fassadenhöhe für Neubauten frei.
- 3) gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan
- 4) Zone Gianal: Genehmigungsverfahren sistiert gemäss RB Nr. 247 vom 18. März 2014

b) Begriffe und Messweisen

Nutzungsübertragung

Art. 10

- 1 Der Gemeindevorstand 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. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Der Gemeindevorstand führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Er lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Fassadenhöhe und Gesamthöhe

Art. 11

- 1 Die Gesamthöhe (5.1) und die traufseitige Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geeigneten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. Der Zuschlag z ergibt sich aus dem

Mittel der Summe der Meereshöhen des massgeben Terrains in den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meereshöhe des tiefsten Punktes und darf maximal 3.0m betragen. Er berechnet sich wie folgt:

$$\frac{(h_1+h_2+h_3+h_4)}{4} - h_1 = z; z \text{ maximal} = 3\text{m}$$

h_1 = geringste Meereshöhe

bei gegliederten Gebäudegrundrissen:

$$\frac{(h_1+h_2+h_3+h_4+h_{\dots}+h_n)}{n} - h_1 = z, z \text{ maximal} = 3\text{m}$$

- 3 Ein Attikageschoss (6.4) ist auf 50% der Dachfläche des obersten Vollgeschosses zulässig. Die Position ist frei wählbar. Die Gesamthöhe (inkl. Attikageschoss) darf die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema um 2.00m überragen. Bei Flachdachbauten ohne Attikageschoss entspricht die zulässige Gesamthöhe der traufseitigen Fassadenhöhe gemäss Zonenschema.
- 4 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation durchgehend um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und traufseitigen Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Gebäuelänge

Art. 12

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäuelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Anbauten (2.3) zählen nicht zur Gebäuelänge.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser) darf von der Gebäuelänge gemäss Festlegung im Zonenschema abgewichen werden.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 13

- 1 Die Grenzabstände (7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG. Der grosse Grenzabstand (7.1) ist gegenüber der Hauptfassade einzuhalten (Figur 7.1-7.3). Der kleine Grenzabstand gilt für alle übrigen Gebäudeteile.

- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann gemäss KRG unterschritten werden. Unterschreitet ein bestehendes Gebäude den minimalen Grenzabstand, so ist auf der Nachbarparzelle für den Neubau lediglich der Grenzabstand einzuhalten.
- 3 Wo zur Einhaltung der feuerpolizeilichen Bestimmungen grössere Abstände erforderlich sind, ist der halbe maximale Gebäudeabstand in jedem Fall auf der eigenen Parzelle einzuhalten, sodass der später Bauende keine Benachteiligung erfährt und frei ist in der Materialwahl seines Hauses.
- 4 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 2.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (7.3).
- 5 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 6 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.
- 7 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (2.2, 2.3), gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften (=2.50m).

Masse gemäss IVHB

Art. 14

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
 1. Kleinbauten (2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 5.0 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 40 m²
 - bei Flachdachbauten: maximal zulässige Fassadenhöhe: 4.0 m
 2. Anbauten (2.3)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 5.0 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
 - bei Flachdachbauten: maximal zulässige Fassadenhöhe: 4.0 m
 3. Unterniveaubauten (2.5)
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.0 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.0 m
 4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5.0 m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: $\frac{1}{2}$
 5. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
 - maximal zulässiges Mass: 1.5 m

6. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten (5.2)
- minimal notwendiger Versatz: 2m. Ohne Versatz wird die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung gemessen. Durchbrochene Abschlüsse wie Geländerkonstruktionen gelten nicht als Brüstungen.

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfzonen

Art. 15

- 1 Die Dorfzonen sind für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe und bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Höhe, Volumen, Proportionen, Material und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse (4, 5) sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.

Wohnzonen

Art. 16

- 1 Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

Wohnmischzone

Art. 17

- 1 Die Wohnmischzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Gewerbe- und Industriezonen

Industriezone

Art. 18

- 1 Die Industriezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

- 1 Die Zone Bündner Arena ist für die Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte, Ausstellungen und Veranstaltungen sowie für Dienstleistungs- und Gastgewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Es sind nur Wohnungen für Abwartspersonal oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Areal unerlässlich ist.
- 3 Zulässig sind die Erstellung und der temporäre Betrieb eines Schwerverkehrsabstellplatzes durch den Bund. Es ist ein Benützungsreglement zu erlassen.

- 1 In der Lagerzone sind die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
- 2 Anlagen und Vorkehren wie Schutzdächer oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen.

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

Genehmigungsverfahren Zone Gianal sistiert gemäss RB Nr. 247 vom 18. März 2014 Sistierung bestätigt mit RB Nr. 210 vom 8. März 2016

- 1 Die Zone Gianal ist für die Erstellung von Hotels und Betrieben mit bewirtschafteten Betten bestimmt. Wohnnutzungen sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig. Die Wohnnutzungen gliedern sich in unbewirtschaftete sowie touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen. Die Erstellung von unbewirtschafteten Zweitwohnungen ist bis zu einem Flächenanteil von 30 % der in der Zone Gianal möglichen Geschossfläche zulässig.
- 2 Wird das Projekt innert zehn Jahren seit Genehmigung der Zone Gianal durch die Regierung nicht oder nur teilweise realisiert, so kann die Gemeinde das nicht beanspruchte Areal entschädigungslos in eine andere Zone umzonen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung der Umzonung durch die Regierung.

- 1 Die Zone für Energie-Verteilanlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die in Zusammenhang mit der elektrischen Energieerzeugung und –verteilung stehen. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Spezialgesetzgebung.
- 2 Bauten und Anlagen, die nicht unter die Spezialgesetzgebung fallen, sind im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu beurteilen.

- 1 Die Zone für Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3) ist für die Erstellung von Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3) wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.
- 2 Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

C. Landwirtschaftszonen

- 1 Die Landwirtschaftszone 2 (Intensivlandwirtschaftszone) umfasst Flächen für die überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung im Bereich des Pflanzenanbaus und der Tierhaltung.
- 2 Zonenkonforme Gebäude und Anlagen sind zulässig.

D. Schutzzonen

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wild- einstandsgebiete.
- 2 Das Betreten der Wald- und Wildschonzone sowie die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen, Winterwanderwegen, Schneeschuhrouen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Freizeit- und Sportausübung sind in der Zeit vom 20. Dezember bis 31. März nicht gestattet. Erlaubt ist das Begehen und Befahren der bestehenden Strassen und markierten Wanderwege, die im Zonenplan von der

Wald- und Wildschonzone ausgenommenen sind. Der Gemeindevorstand kann nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst weitere Betretungs- und Fahrverbote erlassen oder Ausnahmen gewähren.

- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Die Wald- und Wildschonzonen werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern zu dulden.

Trockenstandortszone

Art. 25

- 1 Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden basierend auf der Kartierung des Vernetzungskonzeptes 2010.
- 2 Innerhalb der Trockenstandortszone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortszone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung.

Gewässerraumzone

Art. 25^{bis}

- 1 Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.
- 2 Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts zu bewirtschaften.
- 3 Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

E. Weitere Zonen

Materialabbau, Deponie, Materialverwertung und –bewirtschaftung

Materialabbauzone, Abbau- und Deponiezone, Materialablagerungszone

Art. 26

- 1 Die Materialabbauzone und die Abbau- und Deponiezone umfassen Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind. Die Abbau- und Deponiezone umfasst Flächen, die für die Wiederherstellung mit Aushubmaterial, ausgesuchten Bauabfällen und aufbereiteter Kehrichtschlacke aus Siedlungsabfällen bestimmt sind. Die Materialablagerungszone ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial bestimmt.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Betrieb dienen, können für die Dauer des Abbau- und Deponiebetriebs bewilligt werden.
- 3 Die Gestaltung des Geländes nach Abschluss der Materialentnahme und der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmaßnahmen im Gelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt. Die Baubehörde kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig 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.

Kiesaufbereitungs- und Recyclingszone

Art. 27

- 1 Die Kiesaufbereitungs- und Recyclingzone ist bestimmt für die Aufbereitung von Kies- und Ausbruchmaterial, als Zwischenlager, zur Sortierung und Verwertung von Ab- und Ausbruchmaterial sowie für die Aufbereitung und den Umschlag von Bauabfällen.
- 2 Zulässig sind nur Aufbereitungs- und Recyclinganlagen sowie Verlade- und Abtransporteinrichtungen. Die Erstellung von Wohnräumen ist nicht zulässig.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 28

Der Generelle Gestaltungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

Gestaltungsobjekte

- | | |
|---|-------------|
| - Gewässer aufzuheben | Art. 41 KRG |
| - Gewässer geplant (ungefährer Verlauf) | Art. 41 KRG |
| - Generell geschützte Einzelbaute | Art. 43 KRG |
| - Geschützte Kulturobjekte | Art. 44 KRG |
| - Geschützte Naturobjekte | Art. 44 KRG |
| - Hecken, Feldgehölze | Art. 44 KRG |

Gestaltungsbereiche

- | | |
|---|--------------|
| - Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen (NIS) | Art. 29 BauG |
| - Bereich für Justizvollzugsanstalt JVA | Legende GGP |

B. Gestaltungsbereiche

Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen (NIS)

Art. 29

- 1 In Bereichen mit Nutzungsbeschränkungen (NIS) werden im Generellen Gestaltungsplan Einschränkungen der zonengemässen Nutzung festgelegt, in welchen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zulässig sind.
- 2 Für die Erstellung von Allzweckgebäuden (keine OMEN) innerhalb des Bereichs mit Nutzungsbeschränkung sind die Abstandsvorschriften gemäss Leitungsverordnung (LeV) zu beachten. Baugesuche innerhalb des Direktabstands sind dem Eidgenössischen Starkstrominspektorat (ESTI) zu unterbreiten.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 30

Der Generelle Erschliessungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

- a) Erschliessungsanlagen
 - Verkehrsanlagen Art. 31 – 34 BauG
 - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 35 BauG

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

1. Allgemeines Art. 31

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Quartierstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Schlittelwege, Rad- und Mountainbikewege sowie die Land- und Forstwirtschaftswege, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Bushaltestellen, Bahnhof) fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt der Gemeindevorstand für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

2. Sammel- und Quartierstrassen Art. 32

- 1 Sammel- und Quartierstrassen 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.
- 3 Die Sammel- und Quartierstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

3. Wege für den Langsamverkehr

Art. 33

- 1 Wege für den Langsamverkehr sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind zu kennzeichnen.
- 3 Die Wege für den Langsamverkehr sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden.

4. Wirtschaftswege

Art. 34

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 35

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan 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 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 36

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Der Gemeindevorstand kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können vom Gemeindevorstand auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

III. Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

1. Anzeigepflicht

Art. 37

- 1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Geschäftsleitung anzuzeigen.
- 2 Die Geschäftsleitung registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren

Art. 38

- 1 Die Geschäftsleitung entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen erachtet.

- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Geschäftsleitung sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 39

- 1 Die Geschäftsleitung teilt der Bauherrschaft den Entscheid gemäss Art. 38 innert 20 Tagen seit der Anzeige mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Geschäftsleitung die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Geschäftsleitung das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 40

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in sechs Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3)., Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, Meteorwasser, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss

IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;

5. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.);
6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.2, 8.3 oder 8.4 und der Abstellplätze;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
15. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
16. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT¹-Bericht 476 und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
17. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung (NIS) verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;

¹ FAT: Forschungsanstalt Tänikon (heute: Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART)

20. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular (Cazis: gemäss BAG² mittleres Radonrisiko);
21. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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 verlangen.

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch zweifach in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift des Grundeigentümers. Bei Stockwerkeigentümergeinschaften (Stweg) ist das Protokoll der beschlussfassenden Stweg-Versammlung beizulegen.
- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 41

- 1 Werden Gebäude und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

² BAG: Bundesamt für Gesundheit

2. Wohnförderung

Kinderspielplätze, Nebenräume

Art. 42

- 1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser mit mehr als sechs Wohnungen erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse [in der Regel 10% der gesamten Nettogeschossfläche (Anhang IVHB)] zu erstellen. Ferienlagerhäuser und Kinderheime müssen mindestens 20 m² Spielfläche pro Kind, maximal 800 m² aufweisen. Ist die Realisierung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich, so ist die Spielfläche in unmittelbarer Nähe mittels Servituts-Eintrag im Grundbuch sicher zu stellen.

3. Sicherheit und Gesundheit

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 43

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Nach Beendigung des Rohbaus und nach Eindeckung des Daches sind Baukrane zu entfernen.

4. Gestaltung

Dächer

Art. 44

- 1 Die Dachform ist im ganzen Gemeindegebiet frei.

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.0m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Vom Strassenrand ist ein minimaler Abstand von 0.5m einzuhalten, welcher im Bereich von Einmündungen auf 1.0m zu erhöhen ist. Bezüglich Lebhäge gilt die Bestimmung in Art. 76 Abs. 5 KRG nur bis zu einer Höhe von 1.0m.
- 2 Die Grenzabstände von Pflanzen richten sich nach den Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).
- 3 Über Ausnahmen bezüglich der Abstandsvorschriften entscheidet die Geschäftsleitung.
- 4 Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen. Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 5 Die Geschäftsleitung kann Pläne für die Umgebungsgestaltung verlangen. Bepflanzungen sind mit ortstypischen Pflanzen und derart auszuführen, dass Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- 6 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Geschäftsleitung die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Dabei sind entlang den öffentlichen Strassen die offiziellen Schilder und Wegweiser zu verwenden.

5. Verkehr

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Geschäftsleitung kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten des Eigentümers der Anlage verfügen.

- 1 Ist ausnahmsweise die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 10'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1. April 2010 von 112.2 Punkten (Basis 1. April 2005 = 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 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 öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

6. Versorgung und Entsorgung

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden zu dulden.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten des Werkeigentümers zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

- 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 bestimmt die Verordnung über die Abwasserbeseitigung (Kanalisationsverordnung).

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 53

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung der Geschäftsleitung zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Geschäftsleitung kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 54

Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Unterflurcontainer, Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten anzubringen. Grundeigentümer sind vorgängig zu informieren und ihren berechtigten Wünschen ist Rechnung zu tragen.

IV. Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsgesetze und –reglemente

Art. 55

- 1 Die Erschliessungsgesetze und –reglemente regeln 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 Strassenbau und –unterhalt, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung und der Abfallbewirtschaftung, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften, Kooperationen oder Privaten

übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

- 2 Die Erschliessungsgesetze und –reglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsgesetze und –reglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Die Zuständigkeit für den Erlass der Erschliessungsgesetze und –reglemente richtet sich nach der Gemeindeverfassung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm

Art. 56

- 1 Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird durch die Geschäftsleitung unter Mitwirkung von Fachleuten erarbeitet.
- 2 Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.

Strassennamen

Art. 57

- 1 Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet. Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 58

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung

Art. 59

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen für die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- 3 Lehnt der Gemeindevorstand Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt er die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 60

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.

- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Geschäftsleitung trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

3. Schneeräumung

Art. 61

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Geschäftsleitung bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 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 vergütet.

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines

Art. 62

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 63

- 2 Eigentümer privater Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen können vom Gemeindevorstand verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswegen, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden vom Gemeindevorstand gemäss kommunalem Erschliessungsgesetz und –reglement festgesetzt.

3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 64

- 1 Der Gemeindevorstand kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die

Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Sanierungsplanungen

Art. 65

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt Optimierungen und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.
- 3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt der Gemeindevorstand eine Sanierungsquartierplanung durch.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 66

- 1 Der Gemeindevorstand und die Geschäftsleitung vollziehen die ihnen nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgen für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Der Gemeindevorstand und die Geschäftsleitung erlassen bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien

Rechtsmittel

Art. 67

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Geschäftsleitung in Anwendung dieses Gesetzes können mit Einsprache innert 20 Tagen seit Mitteilung an den Gemeindevorstand weitergezogen werden. Sie sind mit einer entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zu versehen.
- 2 Gegen Entscheide des Gemeindevorstandes kann innert 30 Tagen Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden eingereicht werden
- 3 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben, insbesondere sind dies die folgenden Baugesetze mit den seither erfolgten Teilrevisionen:

Prüz: Gemeindebeschluss vom 12. November 2009, RB Nr. 775 vom 24. August 2010

Cazis: Gemeindebeschluss vom 15. Dezember 2001, RB Nr. 772 vom 24. August 2010

Sarn: Gemeindebeschluss vom 3. Mai 2000, RB Nr. 575 vom 10. April 2001

Tartar: Gemeindebeschluss vom 20. Juni 1986, RB Nr. 115 vom 19. Januar 1987

Portein. Gemeindebeschluss vom 12. April 2000, RB Nr. 159 vom 6. Februar 2001

a.T.	alte Teilung (basierend auf 360°)
aGF	anrechenbare Geschossfläche
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche
ART	Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
BAG	Bundesamt für Gesundheit
BauG	Baugesetz
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
etc.	et cetera
FAT	Forschungsanstalt Tänikon (heute: Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART)
HNZ	Hauptnutzfläche
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KF	Konstruktionsfläche
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
m	Meter
MBauG	Musterbaugesetz
NIS	Nichtionisierende Strahlung
NISV	Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung
Nr.	Nummer
OMEN	Orte mit empfindlicher Nutzung
RB	Regierungsbeschluss
RhB	Rhätische Bahn
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes
SIA	Schweizer Ingenieur- und Architektenverein
Stweg	Stockwerkeigentümergeinschaften
VF	Verkehrsfläche