

Kanton Graubünden

Gemeinde Avers



BAUGESETZ

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 24. Oktober 2013

Der Gemeindepräsident: sig. K. Patzen

Der Gemeindeschreiber: sig. M. Dettli

Von der Regierung genehmigt am: 4. Februar 2014

Der Präsident: sig. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor: sig. i.V. lic. iur. W. Frizzoni

INHALTSÜBERSICHT

I	Allgemeines		3
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	3
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	3
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	3
	Siedlungsinventar	Art. 4	4
	1. Baubehörde	Art. 5	4
	2. Baukommission	Art. 6	4
	3. Bauberatung	Art. 7	4
II	Grundordnung		5
1.	Allgemeines		5
	Zuständigkeit	Art. 8	5
2.	Zonenplan		5
	A. Allgemeines		5
	Festlegungen	Art. 9	5
	B. Bauzonen		6
	a) Regelbauweise		6
	Grundsatz	Art. 10	6
	Hofstattrecht	Art. 11	7
	Zonenschema	Art. 12	7
	Gesamthöhe	Art. 13	8
	Gebäudelänge	Art. 14	8
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 15	8
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 16	8
	b) Zonenvorschriften		9
	Dorfkernzone	Art. 17	9
	Dorfzone	Art. 18	9
	Dorfzone Vorderbergalga	Art. 19	10
	Gewerbezone	Art. 20	10
	Hotelzone	Art. 21	10
	Parkplatzzone	Art. 22	10
	C. Schutzzonen		10
	Wald- und Wildruhezone	Art. 23	10
	Ruhezone	Art. 24	11
	Pflanzenschutzzone	Art. 25	11
	Naturschutzzone Trockenwiese	Art. 26	11
	D. Weitere Zonen		12
	Wintersportzone	Art. 27	12
	Abbauzone	Art. 28	13
	Materialablagerungszone	Art. 29	13
3.	Genereller Gestaltungsplan		14
	A. Gestaltungsbereiche		14
	Bereich mit Steinplattendachpflicht	Art. 30	14
	B. Gestaltungsobjekte		14
	Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 31	14
	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 32	15
	Erhaltenswerte Mauern	Art. 33	15
	Baugestaltungslinien	Art. 34	15
4.	Genereller Erschliessungsplan		16
	1. Allgemeines	Art. 35	16

2. Erschliessungsstrassen	Art. 36	16
3. Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 37	16
4. Langsamverkehr	Art. 38	17
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 39	17
5. Folgeplanungen		17
Folgeplanung	Art. 40	17
III Kommunale Bauvorschriften		18
1. Formelles Baurecht		18
Baubewilligungspflicht	Art. 41	18
Baugesuch	Art. 42	18
Revers	Art. 43	21
Verfahrenskosten	Art. 44	21
2. Sicherheit und Gesundheit		21
Wohnhygiene	Art. 45	21
3. Gestaltung		22
Architektur	Art. 46	22
Dächer	Art. 47	22
Energieanlagen	Art. 48	23
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 49	23
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 50	24
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 51	24
Antennen	Art. 52	24
4. Verkehr		24
Verkehrssicherheit	Art. 53	24
Pflichtparkplätze	Art. 54	25
5. Versorgung und Entsorgung		25
Werkleitungen	Art. 55	25
Abwässer	Art. 56	26
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		26
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 57	26
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 58	26
IV Erschliessungsordnung		27
1. Allgemeines		27
Erschliessungsgesetze	Art. 59	27
Erschliessungsprogramm	Art. 60	28
2. Projektierung und Bewilligung		28
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 61	28
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		28
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 62	28
1. Allgemeines	Art. 63	29
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 64	29
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 65	29
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen		31
Vollzug	Art. 66	31
Rechtsmittel	Art. 67	31
Inkrafttreten	Art. 68	31

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. 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.

Regionale Zusammenarbeit Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. dem zuständigen Regionalverband übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband geregelt.

Boden- und Baulandpolitik Art. 3

- 1 Die Sicherung der Baulandverfügbarkeit im Sinne von Art. 19 Abs. 2 KRG erfolgt durch Abschluss von Verträgen als Voraussetzung für Neueinzonungen (vertragliche Überbauungsfristen mit vertraglichem Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde im Falle der Nichteinhaltung der Überbauungsfristen).
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde (Gemeindevorstand) für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Der Mehrwertabschöpfungssatz beträgt dabei 20% des entstandenen Bruttomehrwertes. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.

Siedlungsinventar

Art. 4

- 1 Das Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.
- 2 Es bildet die Grundlage für den Erlass von Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekten in den Generellen Gestaltungsplan. Das Siedlungsinventar steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.
- 3 Das von der Gemeinde erstellte Siedlungsinventar ist regelmässig zu überprüfen und nachzuführen.

Behördenorganisation

1. Baubehörde

Art. 5

- 1 Die Baubehörde besteht aus dem Gemeindevorstand und zwei Mitgliedern der Baukommission, die über das volle Stimmrecht verfügen. Sie sorgt für eine zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.
- 2 Sie kann hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel einsetzen und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.

2. Baukommission

Art. 6

- 1 Die Baukommission besteht aus 3 Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amtes wegen an und ist deren Präsident. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie der Gemeindevorstand gewählt.
- 2 Die Baukommission ist beschlussfähig, wenn mindestens der Präsident und ein Mitglied anwesend sind.
- 3 Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag. Sie führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch und führt darüber Protokoll.

3. Bauberatung

Art. 7

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

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. 8

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für Erlass und Änderung von Arealplänen ist die Baubehörde.
- 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. 9

- 1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:
 - a) Bauzonen

- Dorfkernzone	Art. 17
- Dorfzone	Art. 18
- Dorfzone Vorderbergalga	Art. 19
- Gewerbezone	Art. 20
- Hotelzone	Art. 21
- Parkplatzzone	Art. 22
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 28 KRG
 - b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone	Art. 32 KRG
-----------------------	-------------
 - c) Schutzzonen

- Landschaftsschutzzone	Art. 34 KRG
- Freihaltezone	Art. 35 KRG
- Archäologiezone	Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 37 KRG
- Wald- und Wildruhezone	Art. 23
- Ruhezone	Art. 24
- Pflanzenschutzzone	Art. 25
- Naturschutzzone Hoch- und Flachmoor	Art. 33 KRG
- Naturschutzzone Trockenwiese	Art. 26
 - d) Weitere Zonen

- Wintersportzone	Art. 39 KRG / Art.27
- Abbauzone	Art. 28
- Materialablagerungszone	Art. 29
- Gefahrenzonen	Art. 38 KRG

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| - Forstwirtschaftszone | WaG / KWaG |
| - Zone übriges Gemeindegebiet | Art. 41 KRG |
| e) Folgeplanungen | |
| - Arealplanpflicht | Art. 46 KRG/40 BauG |
| - Quartierplanpflicht | Art. 51 KRG/40 BauG |
| f) Weitere Festlegungen | |
| - Statische Waldgrenzen | Art. 13 WaG |
| - Baulinie | Art. 55 KRG |
- 2 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.
 - 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz Art. 10

- 1 Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 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:
 1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
 2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gesamthöhe ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- 5 Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Hofstattrecht

Art. 11

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Dorfzone und Dorfkernzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen, 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 und mit der bisherigen Zweckbestimmung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen, die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von zwei Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Zonenschema

Art. 12

	Zone	Gesamthöhe (m) Art. 19	Gebäuelänge (m) Art. 20	Grenzabstand ²⁾ (m)		Empfindlichkeitsstufe
				gross	klein	
DK	Dorfkernzone	Art. 16	Art. 16	5.0	2.5	III
DZ	Dorfzone	11.0	16.0 ¹⁾	6.0	4.0	III
G	Gewerbezone	12.0	35.0	6.0	4.0	III
H	Hotelzone	14.5	35.0	6.0	4.0	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	³⁾	³⁾	2.5 ³⁾	2.5 ³⁾	II

- 1) Beim Zusammenbau von zwei Wohnbauten kann die zulässige Gebäuelänge um 4.0 m überschritten werden.
- 2) Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Fassaden einzuhalten. Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.
- 3) Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Gesamthöhe **Art. 13**

- 1 Die Gesamthöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Gebäudelänge **Art. 14**

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Länge von unterirdischen Bauten ist frei.

Grenz- und Gebäudeabstand **Art. 15**

- 1 Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien.
- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile immer einen minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 5 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB **Art. 16**

- 1 Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:
 1. Kleinbauten und Anbauten
 - maximal zulässige Gesamthöhe bei Giebelbauten: 6.00 m
 - maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdachbauten: 4.00 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 35 m²

2. Unterniveaubauten
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.00 m
3. Vorspringende Gebäudeteile
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m

b) Zonenvorschriften

Dorfkernzone

Art. 17

- 1 Die Dorfkernezone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Die Erweiterung bestehender Landwirtschaftsbetriebe ist grundsätzlich zulässig¹.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform, Fenstergrössen und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Gesamt- und Fassadenhöhen sowie Gebäudelängen richten sich nach den umliegenden Bauten.
- 3 Wo Baulinien fehlen, bestimmen die bestehenden Fassadenfluchten gegenüber Strassen und Gassen die Lage der Gebäude.
- 4 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen.
- 5 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen erfolgen gestützt auf eine Folgeplanung.

Dorfzone

Art. 18

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Neue Bauvorhaben haben die Struktur und Gestaltung der angrenzenden Dorfkernezone zu übernehmen und fortzuführen.

¹ Die Vorschriften der LRV resp. die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen gemäss FAT-Bericht Nr. 476 (Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik; heute ART = Agroscope Reckenholz-Tänikon) sind einzuhalten.

Dorfzone Vorderbergalga

Art. 19

- 1 Die Dorfzone Vorderbergalga dient der Erhaltung der bestehenden Siedlung.
- 2 Bauten dürfen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens umgenutzt werden. Neubauten sind nicht zulässig, mit Ausnahme von einzelnen eingeschossigen Anbauten wie Geräteschöpfe und ähnliches mit einer Gebäudefläche von max. 10 m².
- 3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen dürfen nur nach den Anordnungen des Generellen Erschliessungsplans erstellt werden. Der Gemeinde dürfen aus Erschliessungsmassnahmen keine Kosten erwachsen. Während den Wintermonaten ist die Zufahrt mit Strassenfahrzeugen untersagt. Vorbehalten bleibt die Zufahrt für Hilfeleistungen in Notfällen.

Gewerbezone

Art. 20

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Hotelzone

Art. 21

- 1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Werden neue Hotelbauten erstellt, so darf max. 70 % der neu erstellten Geschossfläche für Wohnungen oder Dienstleistungsbetriebe genutzt werden.
- 3 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels, Pensionen und Aparthotels.

Parkplatzzone

Art. 22

- 1 Die Parkplatzzone ist für die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge bestimmt.

C. Schutzzonen

Wald- und Wildruhezone

Art. 23

- 1 Die Wald- und Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.

- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst. Für begrenzte Flächen können Abschränkungen angebracht werden.
- 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 Wildruhezonen werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

Ruhezone

Art. 24

- 1 Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen sowie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.
- 2 In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

Pflanzenschutzzone

Art. 25

- 1 Die Pflanzenschutzzone umfasst Gebiete mit seltener Flora.
- 2 In der Pflanzenschutzzone ist das Pflücken, Ausreissen und Ausgraben von Pflanzen verboten.
- 3 Die Baubehörde kann notwendige Massnahmen zum Schutz und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete treffen.

Naturschutzzone Trockenwiese

Art. 26

- 1 Die Naturschutzzone Trockenwiese umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.

- 3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Naturschutzzone Trockenwiese nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

D. Weitere Zonen

Tourismus und Freizeit

Wintersportzone

Art. 27

- 1 Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Ski- und Snowboardgelände, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege u.ä.
- 2 In der Wintersportzone steht allen Personen der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Die maschinelle Präparierung von Pisten sowie notwendige weitergehende Eingriffe für die Ausübung des Wintersports wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind innerhalb der Wintersportzone gestattet. Die Beschneigung darf frühestens ab 1. November und nur auf dauernd gefrorenem Boden erfolgen.
- 5 Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) vergütet.
- 6 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

Abbauzone

Art. 28

- 1 Die Abbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebes bewilligt werden.
- 3 Die Gestaltung der Abbauflächen nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Abbaugeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 4 Die Abbauflächen sind nach der Materialentnahme gemäss dem Generellen Gestaltungsplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

Materialablagerungszone

Art. 29

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.
- 2 Die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss und den Unterhalt der Materialablagerungen 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 Umweltschutz für Ablagerungen, die der Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial dienen.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Gestaltungsbereiche

Bereich mit Steinplattendachpflicht Art. 30

- 1 Innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereichs mit Steinplattendachpflicht sind Dächer mit ortsüblichen Steinplatten einzudecken.
- 2 Die Gemeinde leistet Beiträge an Steinplattendächer. Die Gemeindeversammlung erlässt hierfür ein Reglement.

B. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bauten und Anlagen Art. 31

- 1 Als schützenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Schützenswerte Bauten sind integral zu erhalten. Sie dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Umbauten, die sich für die Modernisierung der Bauten als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 2 Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen und Umbauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann Teilabbrüche bewilligen, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen.
- 3 Als ortsbaulich bedeutende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan traditionelle Bauten, die wegen ihrer Stellung und Form von siedlungsbaulicher Bedeutung sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Die Baubehörde kann den Abbruch bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzbau kann nur dann verzichtet werden, wenn ein gewichtiges, das öffentliche Interesse am Wiederaufbau überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.
- 4 Neubauten im Bereich von schützenswerten, erhaltenswerten und ortsbaulich bedeutenden Bauten können gestattet werden, wenn die Gruppe durch den Neubau sinnvoll ergänzt und in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt wird.

- 5 Bauvorhaben an wertvollen Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 6 Erwachsen den Eigentümern von wertvollen Bauten und Anlagen aus dem Unterhalt der wertvollen Objekte Mehrkosten, kann sich die Gemeinde an den Mehrkosten mit Beiträgen beteiligen.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 32

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind in besonderem Masse zu pflegen.
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.
- 4 Erwachsen den Eigentümern von wertvollen Natur- und Kulturobjekten aus dem Unterhalt der wertvollen Objekte Mehrkosten und sind diese für sie nicht trag- oder zumutbar, kann sich die Gemeinde an den Mehrkosten mit Beiträgen beteiligen.

Erhaltenswerte Mauern

Art. 33

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Mauern dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind vom Eigentümer instand zu halten.
- 2 Die Baubehörde kann unerlässliche Teilabbrüche oder Verschiebungen erhaltenswerter Mauern bewilligen, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Baugestaltungslinien

Art. 34

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt werden.

4. Genereller Erschliessungsplan

Verkehrsanlagen

1. Allgemeines

Art. 35

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege 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, fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Bereiche für Langlaufloipen fest. Für die bezeichneten Bereiche für Langlaufloipen gelten die Bestimmungen der Wintersportzone.

2. Erschliessungsstrassen

Art. 36

- 1 Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

3. Land- und Forstwirtschaftswege

Art. 37

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu befestigen, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 4 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

4. Langsamverkehr

Art. 38

- 1 Fusswege zur Erschliessung des Siedlungsgebietes 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. Neue Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen.
- 3 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Fuss- und Wanderwege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwegen bestimmten Wegen.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 39

- 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 Telekommunikation, 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.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 40

- 1 In den im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 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 Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde 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. Formelles Baurecht

Baubewilligungspflicht

Art. 41

- 1 Bauvorhaben (Bauten und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen an Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.
- 2 Die Baubehörde entscheidet, ob ein ordentliches Baubewilligungsverfahren oder ein Meldeverfahren durchzuführen ist und teilt dies der Bauherrschaft innert 14 Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.
- 4 Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO unterstehen dem Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO.
- 5 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen sind auch der zuständigen kantonalen Amtsstelle anzuzeigen.
- 6 Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

Baugesuch

Art. 42

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in fünf 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, Parzellenummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;

2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, Telefon; und mit dem vom beauftragten Werk festgelegten Hausanschlusseinleitungspunkt für die Energieversorgung;
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 im Grundriss des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten.
6. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
7. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung sowie Material und Farbgebung (Fassaden, Dacheindeckung, Fensterrahmen, Türen usw.);
8. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
9. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
10. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
11. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften;
12. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
13. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
15. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;

16. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
17. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
19. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
20. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
22. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. Unterlagen für die Bewilligung 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;
24. 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);
25. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke im Sinne von Art. 100 und 102, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen).
26. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten
27. Nachweis betreffend behindertengerechtem Bauen gemäss Art. 80 KRG.

Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.

- 3 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach

der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- 5 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 43

- 1 Werden Bauten 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 Grundeigentümerinnen oder 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.

Verfahrenskosten

Art. 44

- 1 Zur Deckung des Aufwands im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden kostendeckende Gebühren erhoben. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- 2 Bemessung und Erhebung der Baubewilligungsgebühren richten sich nach der Gebührenordnung der Gemeinde Avers für das Baubewilligungsverfahren.
- 3 Bei Abweisung von Einsprachen werden die Kosten des Einspracheverfahrens nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes den Einsprechenden überbunden.

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 45

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

- 2 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um $\frac{1}{2}$ der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.

3. Gestaltung

Architektur

Art. 46

- 1 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Fenstergrössen, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, werden zur Überarbeitung unter Beizug der Gestaltungsberatung zurückgewiesen.

Dächer

Art. 47

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 In allen Zonen sind nur Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 23° bis 30° alte Teilung zulässig. Bei guter Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur kann die Baubehörde in der Hotelzone, der Gewerbezone, der Landwirtschaftszone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auch andere Dachformen, ausser Flachdächer, zulassen. Flachdächer sind nur für An- und Kleinbauten zulässig.
- 3 Innerhalb des Bereichs mit Steinplattendachpflicht sind Dächer mit ortsüblichen Steinplatten einzudecken. Im Übrigen sind Dächer mit ortsüblichen Steinplatten, dunkelgrauen oder anthrazitfarbigen Zementfaserschieferplatten, Betonziegeln oder Tonziegeln einzudecken. In der Gewerbezone und der Landwirtschaftszone kann dunkelgraues Welleternit für Grossbauten erlaubt werden.
- 4 Dachaufbauten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf $\frac{1}{4}$ der Länge des Gebäudes nicht überschreiten.
- 5 Dachflächenfenster sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Die max. Glasfläche von einzelnen Dachflächenfenstern darf höchstens 0.7 m^2 betragen.
- 6 Dachwasser ist fachgerecht zu fassen und abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen und Plätze oder Nachbargrundstücke geleitet werden.

Energieanlagen**Art. 48**

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen haben sich im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Im Bereich mit Steinplattendachpflicht sowie bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten dürfen keine sichtbaren Anlagen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) erstellt werden.
- 2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an Gebäuden sind in die Dachflächen oder Fassaden zu integrieren. Bei bestehenden Bauten dürfen Kollektoren auch auf die Dachfläche aufgelegt, mit Ausnahme bei Flachdächern, aber nicht aufgerichtet werden.
- 3 Für Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen und für Anlagen an Fassaden oder in Bodennähe, kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten, wenn ortsbaulich eine gute Lösung vorliegt.
- 4 Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Richtlinien für die Einfügung von Energieanlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

Einfriedungen und Pflanzen**Art. 49**

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
- 2 Feste Einfriedungen sind nur für landwirtschaftliche Zwecke sowie zum Schutze regelmässig bewirtschafteter Pflanzgärten vor Vieh und Wild zulässig.
- 3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende derartige Zäune sind innert 2 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümerschaft ausführen.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.
- 5 Einfriedungen entlang von öffentlichen Strassen und Wegen haben einen Abstand von mindestens 0.6 m von der Verkehrsfläche einzuhalten. Ihre Höhe darf 1.2 m nicht überschreiten. Sie sind so zu konstruieren, dass sie dem Druck der Schneelast bei der Schneeräumung standhalten.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern Art. 50

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Reklamen und Hinweistafeln Art. 51

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

Antennen Art. 52

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

4. Verkehr

Verkehrssicherheit Art. 53

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.

- 4 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge Pflichtparkplätze

Art. 54

- 1 Bei neuen Bauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
 - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 120 m² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
 - Bürobauten/Gewerbebauten 1 Platz pro 60 m² Hauptnutzfläche
 - Verkaufslokale 1 Platz pro 30 m² Ladenfläche
 - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
 - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- 3 Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

5. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 55

- 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 gegen angemessene Entschädigung zu dul-

den. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

Abwässer

Art. 56

- 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 das Gesetz über die Abwasserbehandlung der Gemeinde Avers (AwG).

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 57

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

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 58

- 1 Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und

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

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsgesetze

Art. 59

- 1 Die Erschliessungsgesetze (Wassergesetz, Abwassergesetz) 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 der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung sowie der Abfallbewirtschaftung, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Gesetze legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsgesetze 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 Gesetze 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 sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsgesetze ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm

Art. 60

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 61

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserentsorgung (GEP; GKP), 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

Art. 62

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.

- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- 4 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines

Art. 63

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

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 64

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, 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 von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 65

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

- 2 Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
- 3 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 66

- 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 Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Baukommission, kommunaler Bauverwalter etc) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel

Art. 67

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Inkrafttreten

Art. 68

- 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, insbesondere das Baugesetz vom 17. Januar 2003 (von der Regierung genehmigt am 9. Februar 2004, RB Nr. 174), als aufgehoben.

Anhang 1: Behandlungsfristen im Baubewilligungsverfahren

	KRG ²	KRVO ³	BauG ⁴	Fristen
A. Ordentliches Verfahren				
Entscheid über das Verfahren			39	Innert 14 Tagen seit Eingang des Gesuchs Innert 20 Tagen seit Eingang des Gesuchs
Vorläufige Prüfung (Vollständigkeit, materielle Vorprüfung, Baugespann)		44		
Öffentliche Auflage (Einsprachefrist)		45		Während 20 Tagen
Stellungnahme Gesuchsteller zu Einsprachen		45		Innert 20 Tagen seit Aufforderung zur Stellungnahme
Bauentscheid		46		Innert 2 Monaten seit Ablauf der öffentlichen Auflage – Bei Einsprachen: Innert 3 Monaten – Bei Bauvorhaben mit UVP ⁵ : Innert 5 Monaten
B. BAB-Verfahren				
Weiterleitung an kant. Fachstelle (durch Gemeinde)		47		„Umgehend“ nach Abschluss Auflageverfahren oder bereits während Auflageverfahren
BAB-Entscheid (durch kantonale Fachstelle)		49		Innert 1 ½ Monaten seit Eingang der Baugesuchsakten – Bei verwaltungsinterner Vernehmlassung oder Zusatzbewilligungen: Innert 3 Monaten – Bei Einsprachen, UVP oder hohem Koordinationsbedarf: Innert 5 Monaten
Eröffnung BAB-Entscheid (durch Gemeinde)		49		„so rasch als möglich“ nach Eingang der kant. Bewilligung
C. Meldeverfahren (keine öffentliche Auflage)				
Bauentscheid		51		Innert 1 Monat seit Eingang des Gesuchs – Bei BAB-Bewilligung: Innert 1 ½ Monaten
BAB-Entscheid (durch kantonale Fachstelle)		51		Innert 2 Wochen seit Eingang des Gesuchs
Erlöschen von Baubewilligungen	91			1 Jahr nach Erteilung, sofern Baubeginn noch nicht erfolgt (angemessene Verlängerung der Bewilligung auf Gesuch hin möglich)

² Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden³ Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden⁴ Baugesetz der Gemeinde Avers⁵ Umweltverträglichkeitsprüfung