



GEMEINDE FTAN

BAUGESETZ

Das Baugesetz wurde ergänzt mit Eintragungen bezogen auf das am **1. November 2005** in Kraft getretene Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) mit Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO).

Soweit das neue kantonale Raumplanungsrecht Bestimmungen enthält, die gemäss Art. 107 Abs. 2 KRG als „unmittelbar anwendbar“ gelten, sind die entsprechenden Regelungen im vorliegenden Baugesetz gestrichen worden (es sei denn, es handle sich um eine Materie, bezüglich derer die Gemeinde nach Art. 22 Abs. 3 KRG „strengere Bestimmungen“ erlassen hat).

Im Übrigen wurden einige nützliche Hinweise und Bemerkungen angebracht.

Chur, Dezember 2005

Stauffer & Studach Raumentwicklung

INHALTSVERZEICHNIS

Artikel

I Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich	1
Zweck	2
Baubehörde	3
Baukommission	4
Bauamt	5
Planungskommission	6
Ausnahmebewilligung	7
Planungszone	8

II Richtplanung

Richtpläne	9
------------	---

III Grundordnung

1. Allgemeines

Grundordnung	10
Zonenplan	11
Genereller Gestaltungsplan	12
Genereller Erschließungsplan	13
Verfahren	14

2. Allgemeine Bauvorschriften

2.1. Baureife

Baureife	15
----------	----

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Gestaltung	16
Geschützte und erhaltenswerte Bauten und Mauern	17
Bauweise	18
Dächer	19
Einfriedungen, Mauern, Böschungen	20
Reklamen; Hinweistafeln	21
Elektrische Leitungen und Antennen	22
Wald- und Gewässerabstand	23
Campingplätze	24

2.3. Öffentliche Sicherheit und Gesundheit

Ausführung von Bauten und Anlagen	25
Energiehaushalt	26
Schallschutz	27
Umweltbelastung	28
Unverschmutztes Abwasser und Schnee	29
Düngereinrichtungen	30
Bauarbeiten	31
Unterhalt von Bauten und Anlagen	32

2.4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Beanspruchung von öffentlichem Boden, Gewässern oder von öffentlichem Luftraum	33
Beanspruchung von Privatboden	34
2.5. Verkehrsanlagen	
Verkehrssicherheit	35
Sauberkeit und Reinigung	36
Schneeräumung	37
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
a) Erstellungspflicht	38
b) Ersatzregelungen	39
b) Anordnung	40
3. Zonen	
3.1. Bauzonen	
3.1.1. Allgemeines	
Nutzungsetappen	41
Hauptwohnungsanteile	
a) Grundsatz	42
b) Berechnung	43
c) Sicherung	44
d) Ausnahmen	45
e) Verfall; vorzeitige Ablösung	46
3.1.2. Zonenarten	
Dorfkernzone	47
Dorferweiterungszone	48
Wohnzone	49
Wohnzone Fionas	50
Wohn- und Gewerbezone	51
Zone Institut	52
Hotelzone	53
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	54
Lagerzone	55
Freihaltezone	56
3.1.3. Zonenordnung	
Zonenschema	57
Gebäude- und Firsthöhe	58
Gebäuelänge	59
Grenz- und Gebäudeabstand	60
Ausnutzungsziffer	61
Nutzungsübertragung und Parzellierung	62
3.2. Weitere Zonen	
Landwirtschaftszone	63
Forstwirtschaftszone	64
Übriges Gemeindegebiet	65
Archäologische Schutzzone	66
Landschaftsschutzzone	67

Naturschutzzone	68
Wildruhezone	69
Grundwasser- und Quellschutzzone	70
Gefahrenzonen	71
Abbauzone	72
Materialablagerungszone	73
Wintersportzone	74

IV Erschliessung

1. Allgemeines

Erschliessung	75
Bau- und Niveaulinien	
a) Grundsatz	76
b) Verfahren	77
Private Erschliessung	78

2. Finanzierung

2.1. Öffentliche Erschliessungsanlagen

Erschliessungsabgaben	79
Abgabepflicht	80
Gesetzliches Pfandrecht	81
Mehrwertbeiträge	82
Wasser- und Abwasseranschlussgebühren	83
Besondere Anschlussgebühren	84
Wasser- und Abwassergebühren	85
Abfallgebühren	86

2.2. Private Erschliessungsanlagen

Private Erschliessungsanlagen	87
-------------------------------	----

V Quartierplanung

1. Quartierplan

Zweck und Inhalt	88
Quartierplanvorschriften	89
Quartiergestaltungsplan	90
Abweichende Bauvorschriften	91
Quartiererschliessungsplan	92
Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen	93
Finanzierung der Quartiererschliessung	94

2. Baulandumlegung und Grenzberreinigung

Zweck und Inhalt	95
Alter Bestand	96
Abzüge für den Gemeinbedarf	97
Neuzuteilung, Wertausgleich	98
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	99
Grenzberreinigung	100

3. Quartierplanverfahren

Einleitung	101
Erstellen des Quartierplanes	102
Planungskosten	103
Öffentliche Auflage, Einsprache	104
Erlass	105
Aufhebung oder Abänderung	106
Vorbehalt der Baubewilligung	107
VI Baubewilligungsverfahren	
Baubewilligungspflicht	108
Baugesuch	109
Baugespann	110
Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung	111
Auflage, Publikation und Einsprachen	112
Baubescheid	113
Vorentscheid	114
Bedingungen und Auflagen; Revers	115
Baubeginn und Baufristen	116
Bauausführung, Änderungen	117
Baukontrolle, Bauabnahme	118
Gebühren	119
VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
Verantwortlichkeit	120
Widerhandlungen	121
Wiederherstellung	122
Rechtsmittel	123
Inkrafttreten	124
Gesetzessprache	125

Gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) erlässt die Gemeinde Ftan nachstehendes

BAUGESETZ

I Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich Art. 1

- 1 Das Baugesetz (BauG) gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche ~~der Bewilligungspflicht unterliegenden~~ Bauten und Anlagen sowie baulichen Massnahmen.
- 3 Bestehende Bauten, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- ~~4 Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).~~

Zweck Art. 2

- 1 Das Baugesetz bezweckt die geordnete bauliche Entwicklung und die rationelle Erschliessung der Bauzonen.
- 2 Es dient dem Wohl, der Sicherheit und Gesundheit aller Einwohner, schützt die Interessen der Land- und Forstwirtschaft und wahrt die Schönheit und die Eigenart des Ortes und der Landschaft.

Baubehörde Art. 3

- 1 Baubehörde ist der Gemeinderat.
- 2 Ihr obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 3 Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater beiziehen.

Baukommission Art. 4

- 1 Die Baukommission besteht aus dem Baufachchef und aus zwei weiteren von der Gemeindeversammlung gewählten Mitgliedern.
- 2 Der Baufachchef führt den Vorsitz, ein Mitglied schreibt das Protokoll. Bei Bedarf kann die Baukommission Fachleute beiziehen.

- 3 Die Baukommission prüft die Baugesuche und bereitet alle anderen Geschäfte der Baubehörde vor. Sie stellt der Baubehörde Antrag. Unbedeutende Bauvorhaben, wie Änderungen im Innern von Gebäuden, geringfügige Dach- und Fassadenveränderungen, kleinere Änderungen bei der Ausführung bewilligter Bauvorhaben sowie Zäune, kleinere Firmentafeln und dgl. können von der Baukommission bewilligt werden. Die Baukommission orientiert die Baubehörde einmal im Monat über die von ihr erteilten Baubewilligungen.
- 4 Die Baukommission führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch. Sie kann einzelne Aufgaben an das Bauamt delegieren.

Bauamt

Art. 5

- 1 Die Baubehörde kann ein Bauamt einsetzen und betreiben oder sich an einem interkommunalen Bauamt beteiligen.
- 2 Das Bauamt bereitet alle Geschäfte der Baukommission vor und erfüllt die ihm von der Baukommission übertragenen weiteren Aufgaben.

Planungskommission

Art. 6

- 1 Für wichtige Planungsmassnahmen kann die Baukommission durch den Gemeinderat zu einer Planungskommission, eventuell unter Beizug von Auswärtigen, erweitert werden.
- 2 Die Planungskommission bereitet die Planungsnahmen zu Handen der Baubehörde vor und stellt ihr Antrag.

Ausnahmebewilligung

Art. 7

~~Art. 82 KRG ist unmittelbar anwendbar~~

- ~~1 Die Baubehörde kann, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde, Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.~~
- ~~2 Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung besteht nicht.~~
- ~~3 Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet oder als widerrufbar (Revers) erklärt werden. Bedingungen und Auflagen müssen mit der Anwendung des Baugesetzes im Zusammenhang stehen. Reverse sind auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch anmerken zu lassen.~~

Planungszone

Art. 8

~~Art. 21 KRG ist unmittelbar anwendbar~~

- ~~1 Die Baubehörde kann beim Erlass, bei einer Änderung oder Ergänzung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplanes sowie beim Erlass von Bau- und Baugestaltungslinien und bei Quartierplanungen für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz erlassen.~~

II Richtplanung

Richtpläne

Art. 9

- 1 Die Richtpläne legen die Grundzüge der künftigen Nutzung, Erschliessung und Gestaltung des Gemeindegebietes nach den Bedürfnissen der Gemeinde und in Übereinstimmung mit den regionalen und kantonalen Richtplänen fest.
- 2 Die Richtpläne sind für die Organe der Gemeinde, die mit Planungsaufgaben betraut sind, verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.
- 3 Die Richtpläne und ihre Änderung unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung. Das Auflageverfahren richtet sich sinngemäss nach Art. 14 BauG. Im Übrigen gelten die Vorschriften des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Grundordnung

Art. 10

~~Art. 22 KRG ist unmittelbar anwendbar~~

~~1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan sowie dem generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan.~~

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

Zonenplan

Art. 11

- 1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet. Die Bauzonen werden im Zonenplan in zwei Nutzungsetappen unterteilt.
- 2 Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die Zonen überlagerter Nutzung enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 3 Die im Zonenplan mit einem Hochbauverbot belegten Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut werden. Sie dürfen jedoch in die Berechnung einer allfälligen Ausnützungsziffer einbezogen werden. Kleinere Nebenbauten, die der Pflege und Nutzung der mit dem Hochbauverbot belegten Flächen dienen und keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, können zugelassen werden.
- 4 Der Zonenplan bezeichnet die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte. Diese dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Objekte.
- 5 Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

- 1 Der generelle Gestaltungsplan enthält in Ergänzung von Baugesetz und Zonenplan Vorschriften über die Gestaltung und Erhaltung von Bauten und Anlagen sowie von Strassen und Platzräumen. Er bezeichnet die geschützten und erhaltenswerten Bauten und Mauern. Diese unterliegen den Vorschriften von Art. 17 BauG.
- 2 Der generelle Gestaltungsplan bezeichnet die zum Schutz des Ortsbildes freizuhaltenden Flächen. Diese dürfen oberirdisch nicht überbaut werden. Er kann ferner Gebiete bezeichnen, in denen Bauten und Anlagen nur auf Grund rechtskräftiger Quartierpläne erstellt werden dürfen.
- 3 Im generellen Gestaltungsplan können die zur Erhaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge notwendigen Baugestaltungslinien gezogen werden. Diese bestimmen zwingend die Lage und eventuell die Höhe von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

Genereller Erschliessungsplan

Art. 13

- 1 Der generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung fest. Er kann die zur Freihaltung der Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien enthalten.
- 2 Der generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Bemessung der Erschliessungsbeiträge.
- 3 Die in den generellen Erschliessungsplan aufgenommenen Fusswege sind nach der Erstellung der erforderlichen Weganlagen öffentlich begehbar. Die Grundeigentümer haben den Bau der Wege zu dulden und dürfen deren Benützung weder verhindern noch erschweren. Sie werden für die Duldung der Fusswege von der Gemeinde angemessen entschädigt. Kann die Entschädigung nicht gütlich geregelt werden, ist sie durch die zuständige Enteignungskommission festzulegen.

Verfahren

Art. 14

~~Art. 47 - 50 KRG und Art. 12 -15 KRVO sind unmittelbar anwendbar~~

- ~~1 Der Erlass und die Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes sowie der generellen Erschliessungs- und Gestaltungspläne unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung.~~
- ~~2 Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Sie ist zu wiederholen, wenn Bauvorschriften oder Pläne nach der Auflage wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt werden.~~
- ~~3 Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeinderat schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Entscheid mit kurzer Begründung vor der Volksabstimmung bekannt.~~
- ~~4 Beschlüsse der Gemeindeversammlung über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.~~

2. Allgemeine Bauvorschriften

2.1. Baureife

Baureife

Art. 15

~~Art. 72 KRG ist unmittelbar anwendbar~~

~~1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.~~

~~2 Ein Grundstück gilt als baureif, wenn~~

~~1. seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Baulandumlegung nicht präjudiziert wird und~~

~~2. alle für die betreffende Nutzung erforderlichen, vorschriftsgemässen Anlagen für die Zufahrt, die Wasser- und Energieversorgung und die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder die verbindliche Zusicherung des Bauwilligen vorliegt, dass die betreffenden Anlagen nach den von der Baubehörde genehmigten Plänen bis zur Vollendung des Bauvorhabens ausgeführt werden und der Grundeigentümer auch die erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung dieser Anlagen besitzt.~~

3 Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst mit der Ausführung des Bauvorhabens erstellt werden, die Erteilung der Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde vom Bauherrn sichergestellt werden.

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Gestaltung

Art. 16

~~Art. 73/1 KRG ist unmittelbar anwendbar~~

~~1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen. Sie dürfen das Dorf- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder stören.~~

2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder der Farbgebung nicht genügen, sollen unter Beizug eines Bauberaters überarbeitet werden.

3 Neue Ställe mit einem Volumen von 1'500 m³ und mehr sind in traditioneller Bauweise mit gemauertem Stallteil und Eckpfeilern bis unter Dach auszuführen. Bei Ställen mit einem Volumen von weniger als 1'500 m³ ist nur der Stallteil bis zum Heuboden in Mauerwerk zu erstellen.

4 Die Umgebung von Bauten und Anlagen aller Art ist möglichst natürlich zu gestalten. Terrassierungen, Mauern, Aufschüttungen und wesentliche Terrainveränderungen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie sich in die Landschaft einfügen und die natürliche Bodenform nicht erheblich verändern. Stütz- und Wandmauern über 2 m sind abzustufen.

Geschützte und erhaltenswerte Bauten und Mauern

Art. 17

- 1 Geschützte Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Renovationen oder Umbauten sind die wesentlichen Gliederungs- und Gestaltungselemente im Innern des Gebäudes und aussen zu erhalten. Die besonderen Vorschriften über die von Bund und Kanton geschützten Bauten bleiben vorbehalten.
- 2 Erhaltenswerte Bauten der Kat. I sind auf Grund ihrer Stellung und ihrer äusseren Erscheinung von ortsbaulicher Bedeutung. Werden solche Bauten abgebrochen, so sind sie in der ursprünglichen Form und Stellung wieder aufzubauen. Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen zulassen oder anordnen, sofern sich dies aus gestalterischen Gründen als notwendig erweist.
- 3 Erhaltenswerte Bauten der Kat. II sind nur wegen ihrer Stellung und ihres Bauvolumens von ortsbaulicher Bedeutung. Abbrüche können gestattet werden, sofern mit dem Neubau die ortsbauliche Bedeutung des Altbaues gewahrt wird.
- 4 Zu erhaltende Stallbauten dürfen nicht abgebrochen werden. Bei einer Zweckänderung sind die wesentlichen konstruktiven und gestalterischen Elemente zu erhalten.
- 5 Erhaltenswerte Mauern dürfen nur abgebrochen werden, wenn sie in der bisherigen Art und Stellung wieder aufgebaut werden.
- 6 Bei Bauvorhaben an geschützten und erhaltenswerten Bauten ist die Bauabsicht vor der Ausarbeitung des Projektes der Gemeinde mitzuteilen. Die Baubehörde entscheidet über allfällige Auflagen. In heiklen Fällen ist ein Bauberater beizuziehen.

Bauweise

Art. 18

- 1 Im allgemeinen gilt die offene Bauweise.
- 2 Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden.
- 3 Geschlossene Bauweise ist ohne Quartiergestaltungsplan nur in der Dorfkernzone und der Dorferweiterungszone zulässig.

Dächer

Art. 19

- 1 Neubauten sind mit Giebeldächern mit einer symmetrischen Neigung von 20 bis 30° zu versehen. Bei kleineren An- und Nebenbauten sowie bei Gewerbebauten können ausnahmsweise Pult- und Flachdächer gestattet werden, sofern dadurch eine bessere Gestaltung erreicht wird oder andere wichtige Gründe eine abweichende Dachgestaltung erfordern.
- 2 Alle Dächer und Dachaufbauten sind in bezug auf Material (Kupfer, Ziegel, Blech, Stein, Kunstplatten) und Farbgebung in ortsüblicher Weise auszuführen. Dächer aus Well- oder Profilmaterial (Blech, Stahl, Kunstplatten) sind nur bei kleineren Bauten, insbesondere An- oder Nebenbauten (z.B. Holzschopf, Remise, Garage) gestattet.

Einfriedungen, Mauern, Böschungen

Art. 20

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind nur zulässig für Nutz- und Ziergärten, für die Tierhaltung sowie im Bereich von Gefahrenstellen, wo sie zum Schutz von Menschen und Tieren unerlässlich sind. Zäune entlang von Viehtrieben und mobile Weidezäune sind gestattet. Mobile

Weidezäune sind jedoch auf dem ganzen Gemeindegebiet in der Zeit vom 15. November bis 30. April zu entfernen.

- 2 Stacheldrahtzäune sowie feste Zäune aus anderen gefährlichen Materialien wie z. B. Plastik sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus Stacheldraht oder andern gefährlichen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 3 Einfriedungen und Mauern aller Art sind gut und einfach zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie haben gegenüber Strassengrenzen einen minimalen Abstand von 30 cm einzuhalten. Bei Zäunen, die näher als 30 cm an der Strasse stehen, übernimmt die Gemeinde keine Schäden, welche von Arbeiten an der Strasse herrühren.
- 4 Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.5 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird.

Reklamen; Hinweistafeln

Art. 21

- 1 Das Dorf und das weitere Gemeindegebiet soll möglichst von Reklamen freibleiben.
- 2 Reklamen dürfen nur an oder bei Gebäuden angebracht werden, auf die sie sich direkt beziehen. Reklamen und Hinweistafeln, welche dauernd angebracht werden, sind auch in romanischer Sprache zu verfassen bzw. zu beschriften. Die Baubehörde kann detaillierte Anweisungen über ihre Gestaltung und Ausführung erteilen. Sie kann in begründeten Fällen Ausnahmen gestatten.

Elektrische Leitungen und Antennen

Art. 22

- 1 In den Bauzonen (ausgenommen Lagerzone) sind sämtliche neuen elektrischen Leitungen jeder Art in Bodenkabel zu verlegen. Bestehende Freileitungen sind mit dem Ausbau der Infrastruktur zu verkabeln.
- 2 Aussenantennen für den Fernsehempfang dürfen nur bewilligt werden, wenn kein Anschluss an die Gemeindeantenne möglich ist. Bei Gebäudegruppen, die nicht an die Gemeindeantenne angeschlossen werden können, kann die Baubehörde die Erstellung von Gemeinschaftsantennen anordnen.
- 3 Bestehende Einzelaussenantennen dürfen nicht mehr ersetzt werden, sobald die Möglichkeit zum Anschluss an die Gemeindeantenne besteht. Im Übrigen gelten für den Fernsehempfang die Vorschriften des entsprechenden Gemeindereglementes.
- 4 Parabolantennen sind gestattet. Die Standorte von Parabolantennen sind in Absprache mit der Baukommission festzulegen.

Art. 78 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1 Bauten und Anlagen haben gegenüber dem Wald einen Abstand von 20 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, in andern Fällen ab Waldgrenze gemäss einer besonderen Waldausscheidung durch den Forstdienst.~~
- ~~2 Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermerkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.~~
- ~~3 Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien, die im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan festgelegt sind.~~

Campingplätze

- 1 Die Anlagen und der Betrieb von fest eingerichteten Campingplätzen ist ausserhalb einer Campingzone auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 2 Organisierte, zeitlich befristete Zeltlager (Pfadfinder, CVJM, Jugend + Sport etc.) können vom Gemeinderat bewilligt werden.

2.3. Öffentliche Sicherheit und Gesundheit

Ausführung von Bauten und Anlagen**Art. 80 KRG ist unmittelbar anwendbar**

- 1 Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. ~~Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter Personen Rücksicht zu nehmen.~~

Art. 79/1 und 2 KRG sind unmittelbar anwendbar

- ~~2 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen, den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Tierschutzgesetzgebung sowie der Energie-, der Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.~~
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen.
- 4 Durch die Erteilung der Baubewilligung übernimmt die Gemeinde keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der bewilligten Bauten.

Energiehaushalt

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften entsprechen.

Art. 82/3 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolierungen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie von Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.~~

Schallschutz

Art. 27

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in bezug auf den Schallschutz den geltenden eidgenössischen Vorschriften entsprechen.
- 2 Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

Umweltbelastung

Art. 28

- 1 Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.
- 2 Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen insbesondere die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.
- 3 Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren.

Unverschmutztes Abwasser und Schnee

Art. 29

- 1 Unverschmutztes Abwasser ist, sofern es die hydrogeologischen und geologischen Verhältnisse erlauben, auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in offene Gewässer abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.
- 2 Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.
- 3 Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleibt er untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen.

- 1 Misthaufen und Jauchekasten sind so zu erstellen, dass sie die Umgebung nicht belästigen. Sie dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung des Nachbarn mit weniger als 4 m Abstand vom benachbarten Gebäude oder weniger als 2,5 m von der Grenze des benachbarten Bodens erstellt werden.
- 2 Das Ableiten von Jauche auf fremde Grundstücke ist verboten.
- 3 Für Jauche sind Gruben zu erstellen, die den kantonalen Gewässerschutzvorschriften entsprechen. Sie müssen durch Fachleute projektiert und berechnet werden. Oberirdische und offene Jauchekästen sind nicht zulässig.

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Die Baubehörde ist befugt, bei Bauarbeiten, die Lärm, Erschütterungen, Staub oder lästige Gerüche verursachen, die Bauzeiten zu bestimmen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

- 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt von geschützten und erhaltenswerten Bauten und Mauern ist besondere Beachtung zu schenken.

Art. 79/4 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~2 Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend oder wird eine geschützte oder erhaltenswerte Baute dem Zerfall ausgesetzt, so kann der Eigentümer zur Ausführung der erforderlichen Massnahmen verpflichtet werden. Kommt er den erteilten Weisungen nicht nach, kann die Baubehörde die notwendigen Arbeiten auf seine Kosten ausführen lassen.~~

- 3 Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

2.4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Beanspruchung von öffentlichem Boden, Gewässern oder von öffentlichem Luftraum

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Boden oder öffentlichen Gewässern (z.B. Orientierungsläufe oder andere Sportveranstaltungen; Festanlässe auf öffentlichem Boden; Aufstellen von Baugerüsten usw.) ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates zulässig.

- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Boden oder an öffentlichen Gewässern (z.B. Gewinnung von Kies, Sand oder anderen Materialien, Nutzung der Gewässer zur Energieerzeugung usw.) bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes 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.

Beanspruchung von Privatboden

Art. 34

- 1 Die Gemeinde ist befugt, im öffentlichen Interesse auf Privatgrundstücken Verkehrsschilder, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Hydranten, Elektroverteilkästen und dgl. entschädigungslos anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

2.5. Verkehrsanlagen

Verkehrssicherheit

Art. 35

- 1 Bauliche Anlagen jeder Art, Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.
- 2 Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden direkten Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten. Die Wiederherstellung des früheren Zustandes ist verboten.
- 3 Überhängende Äste von Bäumen oder Sträuchern, welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, sind durch die Grundeigentümer zu entfernen. Erfüllt ein Grundeigentümer diese Pflicht nicht, lässt die Baubehörde die notwendigen Arbeiten auf seine Kosten ausführen.

Sauberkeit und Reinigung

Art. 36

- 1 Verunreinigungen der öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden.
- 2 Die Gemeindestrassen, Wege und Plätze werden im Rahmen der verfügbaren Mittel von der Gemeinde periodisch gereinigt.
- 3 Verkehrsanlagen, die durch private Grundeigentümer, insbesondere bei Bauarbeiten übermässig beschmutzt werden, sind durch diese zu reinigen. Kommt ein Grundeigentümer dieser Pflicht nicht nach, kann die Gemeinde die Reinigung auf seine Kosten vornehmen lassen.

Schneeräumung

Art. 37

- 1 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Verwendung chemischer Auftaumittel ist untersagt. In Ausnahmefällen kann die Baubehörde die Verwendung chemischer Mittel gestatten.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee mit Maschinen oder von Hand unter möglicher Schonung von Gebäuden und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu

lassen. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Pflanzen oder Zäunen sind unter Vorbehalt von Art. 20 Abs. 3 BauG zu vergüten.

3 Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

a) Erstellungspflicht

Art. 38

1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Benutzer und Besucher der Bauten und Anlagen zu erstellen. Es sind bereitzustellen bei:

- Wohnbauten
 - Einfamilienhäusern 2 Plätze
 - Mehrfamilienhäusern 1 Platz pro Wohnung sowie
1 Besucherparkplatz pro 2 Wohnungen
- Bürobauten/Gewerbebauten 1 Platz pro 50 m² BGF
- Verkaufslokale 1 Platz pro 30 m² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze
(ohne Hotelspeisesäle)

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze, wobei sie sich an die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen) hält.

2 Die Baubehörde kann in besonderen Fällen die Anzahl Abstellplätze gegen Revers herabsetzen. Sie kann insbesondere bei Wohn-Gewerbebauten Mehrfachnutzungen zulassen.

3 Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zur Schaffung der für Neubauten vorgeschriebenen Abstellplätze oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern es die Verhältnisse erfordern oder feststeht, dass öffentliche Parkplätze durch die Bewohner oder Besucher der betreffenden Bauten übermässig belegt werden.

4 Die Abstellplätze müssen während des ganzen Jahres benützt werden können und dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden. Besteht an einer Liegenschaft Stockwerkeigentum oder wird solches begründet, sind die Pflichtparkplätze gemäss Abs. 1 derart mit den einzelnen Stockwerkeinheiten zu verbinden, dass sie nur mit der betreffenden Einheit veräussert werden können. Die zweckgemässe Nutzung gemeinschaftlicher Parkplätze, insbesondere der Besucherparkplätze ist durch das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft sicherzustellen.

b) Ersatzregelungen

Art. 39

1 Können Pflichtparkplätze nicht auf privatem Boden erstellt oder in einer privaten Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist die fehlende Anzahl Parkplätze von der Gemeinde zu erwerben. Für jeden von der Gemeinde abgegebenen Parkplatz auf öffentlichem Grund ist je nach Lage und Ausgestaltung des Parkplatzes ein Preis von Fr. 5'000 bis 8'000.- zu bezahlen. Der

genaue Betrag sowie Einzelheiten über die Benützung der Parkplätze werden von der Baubehörde bei der Einräumung der Parkplatzservitut festgelegt.

- 2 Ist die Gemeinde vorübergehend nicht in der Lage, Parkplätze gemäss Abs. 1 zur Verfügung zu stellen, ist eine vorläufige Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Pflichtparkplatz Fr. 4000.-. Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Die Bezahlung der Abgabe gibt keinen Anspruch auf einen reservierten Parkplatz. Sie ist indessen bei einem allfälligen späteren Erwerb von Parkplätzen auf öffentlichem Boden gemäss Abs. 1 auf die Entschädigung anzurechnen.
- 3 Die in Abs. 1 und 2 festgelegten Beträge entsprechen dem Zürcher Baukostenindex am 01.04.2002 von 110.0 Punkten (1998 = 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils 10%, erhöhen oder ermässigen sich die Beträge ebenfalls um 10%.

c) Anordnung

Art. 40

- 1 Abstellplätze sind wenn immer möglich in bestehenden Remisen, Cuorts, leeren Ställen und dgl. unterzubringen, soweit die Verhältnisse es zulassen. Die feuerpolizeilichen Bestimmungen des Kantons bleiben vorbehalten.
- 2 Neue Garagen sind, wo es die räumlichen Verhältnisse gestatten, so anzulegen, dass das Motorfahrzeug zwischen der Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden kann.
- 3 Anpassungen von Garageausfahrten beim Bau oder bei Verbreiterung von Strassen gehen zu Lasten des Grundeigentümers, wenn der Strassenbau bestehende Bau- und Niveaulinien einhält.
- 4 Zwischen Garagevorplätzen und Erschliessungsstrassen mit einer Breite von 3 m oder weniger dürfen keine Abschränkungen wie Ketten, Pfosten etc. errichtet werden. Die Garagevorplätze dürfen für das Kreuzen oder Wenden von Fahrzeugen benützt werden.

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsetappen

Art. 41

~~Art. 40 KRG (Zone für künftige bauliche Nutzung) ist gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziffer 4 unmittelbar anwendbar~~

- ~~1 Die Bauzonen werden im Interesse einer geordneten Entwicklung des Ortes in zwei Nutzungsetappen unterteilt.~~
- ~~2 Baubewilligungen werden nur für Bauvorhaben in der ersten Nutzungsetappe erteilt.~~
- ~~3 Änderungen an den Nutzungsetappen unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Regierung.~~

- 1 Werden neue Wohnungen erstellt, ist der im Zonenschema festgelegte Anteil als Hauptwohnung zu erstellen und zu nutzen. Bei Bauten mit nur einer Wohnung darf die ganze Wohnfläche nur als Hauptwohnung genutzt werden. Art. 43 Abs. 1 BauG bleibt vorbehalten.
- 2 Die im Zonenschema festgelegten Hauptwohnungsanteile gelten auch für Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude, sofern der vorhandene Wohnraum um mehr als 10% erweitert oder in mehrere Wohnungen aufgeteilt wird. Die Baubehörde kann jedoch in allen Bauzonen mit Ausnahme der Wohnzone Fionas die Erweiterung oder Aufteilung von bestehendem Wohnraum ohne Einhaltung von Hauptwohnungsanteilen bewilligen, wenn die Erweiterung oder die abgetrennte Wohnfläche nicht mehr als 35% der bestehenden Wohnfläche und maximal 80 m² beträgt und ausserdem sichergestellt ist, dass die zusätzlichen oder abgetrennten Wohnflächen aus baulichen oder rechtlichen Gründen nicht als selbständige Wohneinheiten verkauft werden können. Bei Abparzellierungen oder Begründung von Stockwerkeigentum sind die neuen Grundstücke bzw. Stockwerkeinheiten derart mit dem Stammgrundstück zu verbinden, dass sie nur zusammen mit dem Stammgrundstück veräussert werden können (subjektiv dingliche Verknüpfung).
- 3 Als Hauptwohnung bewilligte Wohnungen dürfen ausschliesslich von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde sowie von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder Schulzwecken vorübergehend in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen. Der Benützer kann Eigentümer oder Mieter sein.

- 1 Hauptwohnungsanteile werden in Prozenten der Bruttogeschossfläche angegeben. Sie sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann jedoch für angrenzende Grundstücke oder bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung von Hauptwohnungsanteilen bewilligen, sofern der vorgeschriebene Anteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist.
- 2 Gewerblich genutzte Raumeinheiten einschliesslich Gästezimmer oder -wohnungen, die als Bestandteil eines Beherbergungsbetriebes ausschliesslich hotelmässig bewirtschaftet werden, unterliegen der Anteilsregelung nicht. Gewerblich genutzte Flächen innerhalb von Wohneinheiten werden jedoch der betreffenden Wohneinheit zugerechnet.
- 3 Werden bestehende Bauten wesentlich umgebaut oder erweitert und unterliegt das Bauvorhaben der Anteilsregelung, sind lediglich die umgebauten oder neu geschaffenen Wohneinheiten bei der Anteilsberechnung zu berücksichtigen. Die Baubehörde kann jedoch auf Antrag des Eigentümers den Einbezug bestehender, vom Bauvorhaben nicht betroffener Wohneinheiten innerhalb des Gebäudes oder Gebäudekomplexes (z. B. Wohnhaus und Stall) in die Anteilsberechnung bewilligen, sofern diese als Hauptwohnungen erklärt werden. Die Sicherung der zweckgemässen Nutzung erfolgt nach Art. 44 BauG.
- 4 Die Verlegung von Hauptwohnungsanteilen auf angrenzende Grundstücke ist durch Grunddienstbarkeitsverträge zu regeln, die vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen sind.

- 1 Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur erstellt werden, wenn gleichzeitig der gesetzliche Anteil an Hauptwohnungen erstellt wird. Gesuchsteller, die nicht für den Eigenbedarf bauen, haben vor Erteilung der Baubewilligung einen Bedarfsnachweis für den Bau der Hauptwohnungen zu erbringen.
- 2 Die Hauptwohnungen samt zugehörigen Nebenräumen sind in den Baueingabeplänen als solche zu kennzeichnen. Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde vor Baubeginn im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 3 Bei Bauten, an denen Stockwerkeigentum besteht oder begründet wird, ist die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen in der Begründungserklärung und im Reglement festzulegen. Begründungserklärung und Reglement sind der Gemeinde vor Baubeginn, spätestens jedoch vor dem Verkauf der ersten Einheit einzureichen.
- 4 Die Nutzung von Hauptwohnungen durch Personen mit fiktivem Wohnsitz oder vorgetäuschem Aufenthalt wie auch der Abschluss von Untermiet-, Gefälligkeits- oder fiktiven Mietverträgen und dergleichen ist nicht zulässig.
- 5 Die Gemeinde führt eine Kontrolle der bewilligten Hauptwohnungen. Umgehungen von Hauptwohnungsverpflichtungen werden nach Art. 121 BauG bestraft.

- 1 Stirbt der Eigentümer einer Hauptwohnung, die bisher von ihm als Hauptwohnung genutzt wurde, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen.
- 2 Kann eine Hauptwohnung durch den Eigentümer aus beruflichen, gesundheitlichen oder andern wichtigen Gründen vorübergehend nicht zweckgemäss genutzt werden, kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung der Hauptwohnung gestatten.

- 1 Hauptwohnungsverpflichtungen nach diesem Gesetz fallen mit Ablauf von 18 Jahren seit rechtskräftiger Unterstellung der Wohneinheit unter die Hauptwohnungsverpflichtung (Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung) dahin. Die Baubehörde veranlasst auf Gesuch hin die Löschung der Anmerkung im Grundbuch.
- 2 Die Baubehörde kann auf Gesuch hin die vorzeitige Ablösung einer Hauptwohnungsverpflichtung gegen Leistung einer Ersatzabgabe bewilligen, wenn die betreffende Wohneinheit während mindestens 8 Jahren als Hauptwohnung genutzt wurde.
- 3 Die Ersatzabgabe beträgt 15% von einem Drittel des aufindexierten Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung des mit der Hauptwohnungsverpflichtung belasteten Gebäudes (ohne Land). Bei Gebäuden mit gewerblichen und Wohnnutzungen wird die Ersatzabgabe nur auf dem auf die Wohnnutzungen entfallenden Teil des Neuwertes berechnet. Bei bloss teilweiser Ablösung von Hauptwohnungsverpflichtungen wird die Ersatzabgabe anteilmässig berechnet. Betrifft die Ablösung einer Hauptwohnungsverpflichtung eine Eigentumswohnung, beträgt die Ersatzabgabe

15% des Neuwertes der Eigentumswohnung, berechnet anhand des Neuwertes des ganzen Gebäudes und der Wertquote der Stockwerkeinheit.

- 4 Erfolgt die vorzeitige Ablösung einer Hauptwohnungsverpflichtung im Zuge des Verkaufs einer Liegenschaft, berechnet sich die Ersatzabgabe nach dem erzielten Verkaufspreis (ohne Land).
- 5 Die Ersatzabgabe ermässigt sich um 10% für jedes volle Jahr, um welches die Wohnung über den Zeitraum von 8 Jahren hinaus als Hauptwohnung genutzt wurde.
- 6 Das Gesuch um Ablösung einer Hauptwohnungsverpflichtung ist an die Baubehörde zu stellen. Diese entscheidet über die Ablösung und legt die Ersatzabgabe fest. Die Hauptwohnungsverpflichtung erlischt erst mit der vollständigen Bezahlung der Ersatzabgabe und Löschung der Grundbucheintragung.
- 7 Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden. Sie darf nur zur Förderung des Wohnungsbaues für Ortsansässige, für den Erwerb von Bauland und für die Erstellung von Hauptwohnungen verwendet werden. Die Gemeinde führt über die Einnahmen und die Verwendung der Ersatzabgaben eine separate Rechnung.

3.1.2. Zonenarten

Dorfkernzone

Art. 47

- 1 Die Dorfkernezone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig. Vermeidbare Störungen aus Gewerbebetrieben sind zu mildern bzw. zu beseitigen.
- 2 Bestehende Bauten dürfen im Rahmen von Art. 17 BauG und des Zonenzweckes ohne Rücksicht auf ihre gegenwärtige Zweckbestimmung und Art. 57 BauG umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.
- 3 Neubauten sowie An- und Nebenbauten haben sich in Höhe, Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 4 Bauvorhaben in der Kernzone sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Detailpläne bekanntzugeben. Die Baubehörde kann die kantonale Denkmalpflege oder einen privaten Bauberater beiziehen. Sie entscheidet über allfällige Auflagen. Bei grösseren Bauvorhaben, welche das Ortsbild beeinflussen, kann die Baubehörde die Erstellung eines Quartiergestaltungsplanes anordnen.

Dorferweiterungszone

Art. 48

- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten bestimmt. Dienstleistungsbetriebe und Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Landwirtschaftsbetrieben sind zulässig.

Wohnzone

Art. 49

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnbauten bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das gesunde und ruhige Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.

- 2 Bei Bauvorhaben in der Nähe der Kernzonen ist auf die historischen Siedlungen gebührend Rücksicht zu nehmen.

Wohnzone Fionas

Art. 50

- 1 Die Wohnzone Fionas ist für Wohnbauten für Ortsansässige bestimmt.
- 2 Wohnbauten sind als Eigenheime zu erstellen und als Hauptwohnungen im Sinne des Baugesetzes zu nutzen. Die Vermietung einzelner Zimmer sowie von Einliegerwohnungen an nicht ortsansässige Personen ist zulässig, doch dürfen die hierfür bestimmten Räume 35% der Bruttogeschossfläche des betreffenden Hauses nicht überschreiten. Ein Verkauf von Wohneinheiten zur Nutzung als Zweitwohnung ist nicht zulässig. Im Übrigen gelten für die Wohnbauten mit Ausnahme von Art. 46 sinngemäss die Vorschriften über Hauptwohnungen.
- 3 Die Gemeinde erlässt ein Reglement über die Erschliessung, den Erwerb und die Abgabe von Bauland in der Wohnzone Fionas. Der Gemeinderat sorgt durch entsprechende Vereinbarungen mit Bauinteressenten für die Sicherung der bestimmungsgemässen Nutzung der Grundstücke.

Wohn- und Gewerbezone

Art. 51

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten und Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Landwirtschaftsbetrieben bestimmt. Die äussere Erscheinung gewerblich genutzter Arbeitsräume muss derjenigen von gemauerten Gebäuden entsprechen.
- 2 Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen dürfen höchstens 3/4 der auf der Parzelle zulässigen Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke verwendet werden.

Zone Institut

Art. 52

- 1 Die Zone Institut umfasst das vom Institut beanspruchte Gelände.
- 2 Es dürfen nur Bauten, die dem Schulbetrieb dienen, sowie Bauten mit Hauptwohnungen erstellt werden. Die Erstellung von Zweitwohnungen ist nicht zulässig.

Hotelzone

Art. 53

- 1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe und Kureinrichtungen bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Kurbetrieb und die Erholung stören. Diese dürfen gesamthaft nicht mehr als 20% der zulässigen BGF ausmachen.
- 2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen. Aparthotels sind nicht zulässig.

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Öffentlichkeit dienen.
- 2 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.
- 3 Für die Übernahme privater Grundstücke gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

- 1 Die Lagerzone ist für Lagerplätze für Material und Güter aller Art bestimmt.

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dauernd freizuhalten sind.
- 2 Die Erstellung oberirdischer Bauten oder Anlagen ist verboten.

3.1.3. Zonenordnung

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudegrundrisses liegt.

Zonenschema

Art.		58	58	59	60	61	42	27
	Zone	max. Gebäudehöhe m	max. Firsthöhe m	max. Gebäudelänge m	min. Grenzabstand m	max. Ausnützung	min. Hauptwohnungsanteil in % BGF	Empfindlichkeitsstufen
47	Dorfkernzone	Art. 47	Art. 47	Art. 47	2.5	Art. 47	33 ¹ / ₃	III
48	Dorferweiterungszone	9	12	-	2.5	0.6	33 ¹ / ₃	III
49	Wohnzone	7.5	10.5	15	4	0.45	33 ¹ / ₃	II
50	Wohnzone Fionas	8	11	-	4	0.5	Art. 50	II
51	Wohn- und Gewerbezone	9	12	-	4	-	33 ¹ / ₃	III
52	Zone Institut	12	15	-	5	-	100	II
53	Hotelzone	10.5	13.5	45	5	0.8	-	II
54	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 54						II

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel der Höhe aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Kante der Dachhaut.
- 2 Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen Boden und dem höchsten Punkt des geneigten Daches.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt.

- 1 Als Gebäuelänge gilt die grösste zusammengebaute Gebäudeseite. Ein- oder mehrgeschossige Anbauten sind mitzuberechnen.
- 2 Bei guter Gestaltung und Gliederung der Fassaden kann die Baubehörde eine Mehrlänge von max. 20% auf der Gebäuelänge gewähren.

~~Art. 75 – 77 KRG und Art. 37 KRVO sind unmittelbar anwendbar~~

- ~~1 Gebäude aller Art haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Diese gelten auch für Mauern oder Wände, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1 m überragen.~~
- ~~2 Als Grenzabstand gilt die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Fassade oder Umfassungswand und der Grundstücksgrenze.~~
- ~~3 Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei verschiedenen Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.~~
- ~~4 Unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten, Mauern oder Wände, welche den gewachsenen Boden nicht mehr als 1 m überragen sowie Einfriedungen und Stützmauern können an die Grenze gestellt werden. Der Abstand von Einfriedungen gegenüber Strassengrenzen (Art. 20 Abs. 3 BauG) bleibt vorbehalten.~~
- ~~5 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und mit Genehmigung der Baubehörde können der Grenz- und der Gebäudeabstand unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kantonalen feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten. Die genehmigte Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.~~
- 6 Auskragende Gebäudeteile wie Hauseingänge, Dachvorsprünge, Erker und Balkone dürfen um höchstens 1,50 m in den zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.

- 1 Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche (LF). Sie wird berechnet:

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

- 2 Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten. Die Aussenmauern werden mit einer maximalen Mauerstärke von 30 cm ab Innenseite gerechnet.
- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet.
- 4 Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen nämlich:
 - a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, Heiz-, Kohlen- und Tankräume
 - b) Maschinenräume für Lift, Ventilations- und Klimaanlage
 - c) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge
 - d) Abstellräume für Velos, Kinderwagen etc.
 - e) Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
 - f) Erschliessungsflächen wie Windfänge, Eingangshallen, Korridore, Treppen und Lifte, sofern sie sich nicht innerhalb von einzelnen Nutzeinheiten (Wohnungen, Büros etc.) befinden
 - g) Sauna- und Fitnessräume
 - h) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 - i) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
 - k) verglaste Veranden oder Wintergärten ohne Wärmequellen, soweit deren Fläche 15% der jeweiligen Geschossfläche nicht übersteigt
 - 1) bei traditionellen Hotelbetrieben oder Pensionen ohne Stockwerkeinheiten, deren Zweckbestimmung grundbuchlich sichergestellt wird:
 - alle unterirdischen Geschossflächen sowie
 - oberirdische Konferenzsäle, Frühstücks- und Speisesäle, Aufenthalts- und Spielflächen oder andern ähnlichen Zwecken dienende allgemeine Räume, soweit diese oberirdischen Räume 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.
- 5 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone abzüglich Wald und Gewässer.

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassenparzellen oder Bäche getrennte Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen. Die Beanspruchung eines Grundstückes zur Erhöhung der Ausnützung eines anderen ist im Grundbuch anzumerken.
- 2 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- 3 Die Gemeinde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke.

3.2. Weitere Zonen

Landwirtschaftszone

Art. 63

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.
- 2 Bauten und Anlagen dürfen bewilligt werden, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der Landwirte und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig.
- 3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Forstwirtschaftszone

Art. 64

- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und die zur Aufforstung vorgesehenen Gebiete. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan einzutragen.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

Übriges Gemeindegebiet

Art. 65

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

- 1 Die archäologische Schutzzone schützt bekannte archäologische Fundstellen wie z.B. Siedlungsplätze, Gräberfelder, archäologisch bedeutende Bauten und Anlagen usw. vor willkürlicher Zerstörung und Veränderung jeder Art.
- 2 In der archäologischen Schutzzone sind Bauten und Anlagen, die den Zweck der Zone beeinträchtigen, untersagt. Unumgängliche Bodeneingriffe jeglicher Art sind nur mit ausdrücklicher Bewilligung des Archäologischen Dienstes gestattet.
- 3 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich gestattet. Die Baubehörde trifft nach Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst notwendige Einschränkungen.

- 1 Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden.
- 3 Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

- 1 Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- 2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt. Wo die Naturschutzzone von der Wintersportzone überlagert wird, sind Pistenpräparierungen zulässig, sofern sie zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und sofern eine Schneedecke mit einer genügenden Mächtigkeit liegt. Die künstliche Beschneigung ist zulässig. Der Einsatz von Chemischen oder biologischen Mitteln ist hingegen untersagt.
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz und zur Pflege der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.
- 5 Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden

Wildruhezone

Art. 69

- 1 Die Wildruhezone schützt die Lebensräume von Wildtieren und dient der ungestörten Entfaltung der Fauna.
- 2 In der Wildruhezone ist die Anlage oder Markierung von Skipisten und Routen sowie das Gehen oder Skifahren abseits von Strassen und Pisten untersagt. Verstösse werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.
- 3 Not- und Rettungsmassnahmen sowie forstwirtschaftliche Nutzungen sind gestattet.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Art. 70

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete mit Wasservorkommen, die zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.
- 2 Der Gemeinderat erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quellfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.
- 3 Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

Gefahrenzonen

Art. 71

Art. 38 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1 Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Lawinen, Steinschlag, Wildbäche, Rufen, Rutschungen und Hochwasser gefährdeten Gebiete.~~
- ~~2 In der Zone mit hoher Gefahr dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.~~

~~3 In der Zone mit geringer Gefahr bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.~~

Abbauzone

Art. 72

- 1 Die Abbauzone umfasst die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmten Flächen.
- 2 Die Gestaltung der Abbauf Flächen nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Abbaugeländes und den Schutz der Umgebung werden im Gestaltungsrichtplan und im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Abbauf Flächen sind nach der Materialentnahme oder einzelner Etappen gemäss Generellem 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. 73

- 1 Die Zone für Aushub- und Abräummaterial umfasst die für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abräummaterial bestimmten Flächen. Andere Materialien dürfen nicht abgelagert werden.
- 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 werden im Gestaltungsrichtplan und im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Ablagerungsflächen sind nach der Ablagerung oder einzelner Etappen gemäss Generellem Gestaltungsplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

Wintersportzone

Art. 74

- 1 Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege und ähnliches.
- 2 Es gelten neben den Vorschriften der jeweiligen Zone der Grundnutzung folgende besonderen Bestimmungen:
 1. Jedermann steht zur Ausübung des Wintersportes der freie Zutritt offen.
 2. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen sind nur zulässig soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen.

3. Einfriedungen im Bereich von Skipisten sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 15. November bis zum 30. April zu entfernen.
 4. Die Gemeinde kann die für die Sicherung des Wintersportgeländes erforderlichen Rechte durch vertragliche Vereinbarungen erwerben oder nötigenfalls enteignen. Für die formelle oder materielle Enteignung gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes und des Enteignungsgesetzes.
 5. Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden nach den Vorschriften des Reglementes über das Verfahren bei der Feststellung von Ertragsausfällen infolge Wintersport vergütet.
 6. Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Betrieben überbunden werden.
 7. Die Verantwortung für die Sicherheit des Verkehrs und vor Lawinengefahren auf den Pisten, welche von den Transportanlagen ausgehen, tragen die Transportunternehmungen. Die verantwortliche Unternehmung ist zu Sperrmassnahmen ermächtigt.
- 3 Die im Generellen Erschliessungsplan besonders gekennzeichneten Flächen von Skiabfahrtpisten innerhalb der Wintersportzone dürfen mechanisch beschneit werden. Die Beschneieung darf frühestens ab 15. November und nur auf gefrorenem Boden erfolgen. Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Oberirdische Anlageteile sind nach Saisonschluss zu entfernen. Im Übrigen gelten für die Beschneieungsanlagen die Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes.

IV Erschliessung

1. Allgemeines

Erschliessung

Art. 75

- 1 Die Gemeinde sorgt nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Erschliessungsreglemente sowie nach den jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der Erschliessung. Für die Erschliessung mit elektrischer Energie gelten die Vorschriften der Korporation der Konzessionsgemeinden der EKW sowie der Gemeinde. Die Erschliessung der Bauzonen erfolgt innerhalb der im Erschliessungsprogramm festgelegten Fristen.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Erstellung, die Benützung, den Unterhalt, die Erneuerung sowie die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen.
- 3 Für Erschliessungen im Rahmen von Quartierplanungen bleiben die Bestimmungen über die Quartierplanung vorbehalten. Soweit Vorschriften fehlen, sind die Bestimmungen der vorgenannten Erschliessungsreglemente subsidiär auch bei Quartierplanungen anwendbar.

Bau- und Niveaulinien

a) Grundsatz

Art. 76

- 1 Die Baulinien dienen dem Schutz bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen.
- 2 Der mit einer Baulinie beschwerte Boden darf nicht überbaut werden, bleibt aber im Privateigentum. Die Baubehörde kann unterirdische Bauten zulassen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstellen.
- 3 Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen höchstens 1,50 m über die Baulinie hinausragen. Sie sind nur zulässig, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir und 4,5 m über dem Strassenniveau liegen.
- 4 Bauliche Veränderungen an Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
- 5 Die Niveaulinien orientieren über die Höhenlage projektierter Strassen und Wege. Einfahrten, Eingänge etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

b) Verfahren

Art. 77

Art. 57/2 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1 Die Bau- und Niveaulinienpläne sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben.~~
- ~~2 Einsprachen sind während der Auflagefrist schriftlich und begründet bei der Baubehörde einzureichen. Diese entscheidet nach Prüfung der Einsprachen über die Genehmigung der Bau- und Niveaulinien.~~
- ~~3 Für Bau- und Niveaulinien, welche im Zonenplan, im generellen Erschliessungsplan oder in Quartierplänen gezogen werden, gelten die Verfahrensvorschriften für die betreffende Planungsmassnahme.~~

Private Erschliessung

Art. 78

- 1 Für die Erstellung privater Erschliessungsanlagen gelten neben den Vorschriften des Baugesetzes die einschlägigen Bestimmungen der Reglemente über die Wasserversorgung und die Abwasserbehandlung.
- 2 Der Unterhalt privater Erschliessungsanlagen einschliesslich Schneeräumung ist Sache der Eigentümer.
- 3 Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers durch Beschluss der Baubehörde private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

2. Finanzierung

2.1. Öffentliche Erschliessungsanlagen

Erschliessungsabgaben

Art. 79

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt sie die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.
- 2 Mehrwertbeiträge (Vorzugslasten) werden erhoben für den Bau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung, die im Rahmen von Quartierplanungen erstellt werden.
- 3 Gebühren (Anschlussgebühren; Grundgebühren und Mengengebühren) werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung sowie der Feinerschliessung, soweit die Feinerschliessung nicht durch Mehrwertbeiträge finanziert wird. Für den Unterhalt und die Erneuerung bestehender Versorgungsanlagen sind die erforderlichen Rückstellungen zu bilden. Soweit diese nicht ausreichen, werden besondere Anschlussgebühren erhoben.

Abgabepflicht

Art. 80

- 1 Die Erschliessungsabgaben mit Ausnahme der Mengengebühren für die Abfallbewirtschaftung sind grundsätzlich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu bezahlen, welche aus den öffentlichen Erschliessungsanlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen. Massgeblich für die Abgabepflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe.
- 2 Bei Gesamt- und Miteigentum sind die Gesamt- oder Miteigentümer/innen unter solidarischer Haftung abgabepflichtig. Bei Stockwerkeigentum sind die Abgaben durch die Eigentümergemeinschaft, bei Baurechtsverhältnissen durch die Bauberechtigten zu bezahlen.
- 3 Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Abgaben auf die neue Eigentümerin bzw. den neuen Eigentümer über.

Gesetzliches Pfandrecht

Art. 81

- 2 Für fällige Mehrwertbeiträge und Anschlussgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 130 ff EGzZGB.
- 3 Werden fällige Mehrwertbeiträge oder Anschlussgebühren nicht innert der festgelegten Frist bezahlt, ist die Beanspruchung des Pfandrechtes nach erfolgloser Mahnung den Gebührenpflichtigen und den betroffenen Pfandeigentümern in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.
- 4 Nach Eintritt der Rechtskraft der Pfandrechtsverfügung veranlasst die Baubehörde vor Ablauf der Jahresfrist nach Art. 132 EGzZGB die Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch. Die Anordnung einer vorläufigen Eintragung des Pfandrechtes gemäss Art. 133 EGzZGB bleibt vorbehalten.

- 1 Werden neue Verkehrsanlagen bzw. Versorgungsanlagen der Feinerschliessung erstellt oder bestehende Anlagen erneuert, erhebt die Gemeinde Mehrwertbeiträge, soweit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aus dem Bau oder der Erneuerung (Sanierung, Ersatz) der Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 2 Die Baubehörde legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtlinien:

	Gemeindeanteil	Privatanteil
--	----------------	--------------

Verkehrsanlagen:

- Groberschliessung	70 - 40 %	30 - 60 %
- Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %

Versorgungsanlagen:

- Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %
---------------------	----------	------------

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes, sind sämtliche Erschliessungskosten von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen.

- 3 Mehrwertbeiträge für Verkehrsanlagen werden nach den Bestimmungen des Strassenreglementes erhoben. Mehrwertbeiträge für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung werden im Quartierplanverfahren festgelegt.

Hinweis: Das Beitragsverfahren wird in Art. 22 – 27 KRVO abschliessend geregelt.

- 1 Für Gebäude, die erstmals an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude erweitert oder wechseln sie durch Änderung der Zweckbestimmung in eine Objektklasse mit höherem Wasserverbrauch, ist eine Aufzahlung zu leisten.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze werden in den Reglementen über die Wasserversorgung und die Abwasserbehandlung sowie in separaten Tarifen festgelegt. Die Baubehörde kann die Gebührenansätze auf Grund des kantonalen Gebäudeversicherungsindex veränderten Verhältnissen anpassen.
- 3 Die Anschlussgebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Wasserversorgung und die Abwasserbehandlung veranlagt und bezogen.

- 1 Reichen die Erträge aus den Gebühren und die Rückstellungen zur Finanzierung neuer Versorgungsanlagen oder notwendiger Erneuerungen nicht aus, werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern aller angeschlossenen Grundstücke, die aus den Anlagen Nutzen ziehen, besondere Anschlussgebühren erhoben.
- 2 Müssen öffentliche Versorgungsanlagen wegen besonderer Bedürfnisse einzelner Liegenschaften ausgebaut werden, wird von deren Eigentümerinnen oder Eigentümern eine besondere Anschlussgebühr zur Deckung der Ausbaurkosten erhoben.
- 3 Die Gebührenansätze für die besonderen Anschlussgebühren werden durch Gemeindebeschluss festgesetzt. Im Übrigen gelten für die besonderen Anschlussgebühren sinngemäss die Vorschriften über die Wasser- bzw. Abwasseranschlussgebühren.

- 1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbehandlung werden von allen angeschlossenen Grundstücken jährlich wiederkehrende Wasser- und Abwassergebühren, bestehend aus Grundgebühren und Mengengebühren erhoben.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Grundgebühren, die Mengengebühren und die Miete für die Wasserzähler werden in den Reglementen über die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung sowie in separaten Tarifen festgelegt.
- 3 Die Wasser- und Abwassergebühren werden nach den Vorschriften der Reglemente über die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung veranlagt und bezogen.

- 1 Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden Abfallgebühren erhoben. Diese setzen sich zusammen aus einer jährlich wiederkehrenden Grundgebühr und einer Mengengebühr (Sack-, Gebinde- und Containergebühren, usw.).
- 2 Die Abfallgebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Abfallbewirtschaftung veranlagt und bezogen.

2.2 Private Erschliessungsanlagen

- 1 Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.

- 3 Werden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.
- 4 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen 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 Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

V Quartierplanung

Quartierplanung und Baulandumlegung:

Bezüglich der Instrumente Quartierplanung und Baulandumlegung sowie der entsprechenden Verfahren enthält das neue kantonale Raumplanungsrecht ein abschliessendes, geschlossenes und verbindliches Regelungssystem.

- Quartierplanung: Art. 51 – 54 KRG und Art. 16 – 21 KRVO sind unmittelbar anwendbar
- Baulandumlegung: Art. 65 – 71 KRG und Art. 28 – 35 KRVO sind unmittelbar anwendbar

1. Quartierplan

~~Zweck und Inhalt~~ ~~Art. 88~~

- ~~1 Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines im Zonenplan abgegrenzten Gebietes oder eines zusammenhängenden Teils einer Bauzone.~~
- ~~2 Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanvorschriften, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartierererschliessungsplan. Er ist nach Bedarf durch Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung, durch den Grenzbereinigungsplan und durch weitere Pläne, Dokumente oder Modelle zu ergänzen.~~

~~Quartierplanvorschriften~~ ~~Art. 89~~

- ~~1 Die Quartierplanvorschriften enthalten Bestimmungen über die Gestaltung der Bauten und Anlagen. Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartierererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern.~~
- ~~2 Die Quartierplanvorschriften können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind in den von Art. 90 festgesetzten Grenzen zulässig.~~
- ~~3 Die Quartierplanvorschriften können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen.~~

- ~~1 Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft und schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzung für ihre Erneuerung und Verbesserung.~~
- ~~2 Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Er kann die zulässigen Baukuben, ihre Nutzung und Gestaltung festlegen und weitere Angaben enthalten, insbesondere über die Umgebungsgestaltung und allfällige Bauetappen.~~

Abweichende Bauvorschriften

Hinweis: Gemäss Art. 25/4 KRG können die Gemeinden vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf.

- 1 Enthält der Quartiergestaltungsplan weitergehende Gestaltungsvorschriften ~~im Sinne von Art. 90 Abs. 2~~ und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander (Aussenräume), können im Quartierplan folgende Abweichungen von den allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:
 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 Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 3. Nutzungsübertragungen oder Nutzungskonzentrationen innerhalb des Quartierplangebietes sind zulässig.
- 2 Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Quartiererschliessungsplan

- ~~1 Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er bestimmt bei Bedarf Etappen für die Ausführung der Erschliessung.~~
- ~~2 Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen vorschreiben. Als Gemeinschaftsanlagen gelten vor allem auch gemeinschaftliche Anlagen der Energieversorgung. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.~~
- ~~3 Der Quartiererschliessungsplan ist auf den Quartiergestaltungsplan sowie auf den generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen und hat diese sinnvoll zu ergänzen.~~

- ~~1 Gemeinschaftliche Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Anlagen, die nicht übernommen werden, erstellen die beteiligten Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde.~~
- ~~2 Übernimmt die Gemeinde die gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen, geht der für die notwendige Erschliessung beanspruchte Boden und die darauf errichteten Anlagen mit der Abnahme entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über. Verbleiben die Anlagen bei den beteiligten Grundeigentümern, sind deren Rechte und Pflichten an den Erschliessungsanlagen in den Quartierplanvorschriften zu regeln.~~
- ~~3 Der Unterhalt übernommener Erschliessungsanlagen obliegt der Gemeinde. Sie kann in besonderen Fällen den Unterhalt den Grundeigentümern überbinden.~~

- ~~1 Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Gemeinde leistet ausnahmsweise Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der beteiligten Grundeigentümer hinausgeht.~~
- ~~2 Der Kostenverteiler ist nach den für die Mehrwertbeiträge geltenden Grundsätzen (Art. 82 BauG) aufzustellen und in die Quartierplanvorschriften aufzunehmen.~~
- ~~3 Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile und Akontozahlungen sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden kantonalen Ansätze berechnet.~~

2. Baulandumlegung und Grenzberreinigung

- ~~1 Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Quartierplangebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungsplanes und des Quartiererschliessungsplanes.~~
- ~~2 Die Baulandumlegung bildet Bestandteil des Quartierplanes und umfasst wenigstens einen Plan mit Abgrenzung des Umlegungsgebietes, einen Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis sowie einen Umlegungsplan und ein Umlegungsverzeichnis.~~
- ~~3 Die Bedeutung der Pläne und Verzeichnisse wird in den Quartierplanvorschriften umschrieben.~~

- ~~1 Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen~~

~~Grundstücken mit Einschluss der bestehenden beschränkten dinglichen Rechte ausgenommen Pfandrechte sowie die Vormerkungen und Anmerkungen ersichtlich.~~

- ~~2 Bestandesplan und Verzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.~~
- ~~3 Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.~~

~~Abzüge für den Gemeinbedarf~~ ~~Art. 97~~

- ~~1 Von der in die Baulandumlegung einbezogenen Gesamtfläche ist das Land abzuziehen, das für gemeinschaftliche Anlagen benötigt wird, die überwiegend den Bedürfnissen des Umlegungsgebietes dienen.~~
- ~~2 Die Abtretung von Boden zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.~~
- ~~3 Die Quartierplanvorschriften und das Umlegungsverzeichnis regeln die Eigentumsverhältnisse an den gemeinschaftlichen Anlagen.~~

~~Neuzuteilung, Wertausgleich~~ ~~Art. 98~~

- ~~1 Ist der Boden für den Gemeinbedarf ausgeschieden, so bildet der Rest die Verteilungsmasse. Jeder Grundeigentümer erhält daraus einen Anteil zugewiesen, der wertmässig dem Land entspricht, das er in die Umlegung eingeworfen hat.~~
- ~~2 Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen. Genügt ein Anteil an der Verteilungsmasse nicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, so ist der betreffende Grundeigentümer voll zu entschädigen.~~
- ~~3 Sieht der Quartiererschliessungsplan eine etappenweise Erschliessung des Quartierplangebietes vor, ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der einbezogenen Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen Grundeigentümern ist Boden in der ersten Erschliessungsetappe zuzuweisen.~~

~~Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen~~ ~~Art. 99~~

- ~~1 Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstellen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen.~~
- ~~2 Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte zu entschädigen.~~
- ~~3 Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter.~~

- ~~1 Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzberichtigung anordnen, wenn den anderen Grundeigentümern hieraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.~~
- ~~2 In gleicher Weise kann die Grenzberichtigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.~~

3. Quartierplanverfahren

- ~~1 Die Quartierplanung wird durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.~~
- ~~2 Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den betroffenen Grundeigentümern unter Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit schriftlich mitzuteilen.~~
- ~~3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.~~

- ~~1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, bei der Erarbeitung des Quartierplanes mitzuwirken.~~
- ~~2 Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes auch Fachleuten überlassen, welche von den beteiligten Grundeigentümern beauftragt werden. Sie hat jedoch die Erarbeitung der Pläne zu überwachen und kann den Beteiligten und den beauftragten Fachleuten Weisungen erteilen.~~
- ~~3 Die Baubehörde kann Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten durch eigene Fachleute beurteilen lassen.~~

- ~~1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzberichtigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.~~
- ~~2 Die Planungskosten sind in der Regel im Verhältnis der in die Quartierplanung einbezogenen Grundstücksflächen auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind unter diesen aufzuteilen.~~

~~3 Die Kostenanteile werden mit Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile und Akontozahlungen sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden kantonalen Ansätze berechnet.~~

~~Öffentliche Auflage, Einsprache~~ ~~Art. 104~~

~~1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerakter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.~~

~~2 Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.~~

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

~~Erlass~~ ~~Art. 105~~

~~1 Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.~~

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

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

~~4 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.~~

~~Aufhebung oder Abänderung~~ ~~Art. 106~~

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

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

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

- ~~1. Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.~~
- ~~2. Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.~~

VI Baubewilligungsverfahren

Unmittelbar anwendbar sind für

- das Baubewilligungsverfahren Art. 86 – 92 KRG und Art. 41 – 51 KRVO;
- für die Koordination Art. 88 KRG und Art. 52 – 59 KRVO;
- für die Verfahrenskosten Art. 96 KRG und
- für die Baukontrollen Art. 60 – 61 KRVO

Baubewilligungspflicht

~~Art. 86 KRG und Art. 40 KRVO sind unmittelbar anwendbar~~

- ~~1. Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung. Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:~~
 - ~~1. Neubauten (Hoch- und Tiefbauten), Erweiterungen an bestehenden Gebäuden sowie Umbauten, die nach aussen in Erscheinung treten oder mit einer Zweckänderung verbunden sind~~
 - ~~2. Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen~~
 - ~~3. Fassaden- und Dachveränderungen oder renovationen~~
 - ~~4. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, die länger als einen Monat stehen sollen~~
 - ~~5. Alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle~~
 - ~~6. Sonnenkollektoren; Wärmepumpen~~
 - ~~7. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz~~
 - ~~8. Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze einschliesslich touristische Beförderungsanlagen~~
 - ~~9. Freileitungen, Aussenantennen, Krananlagen, Masten, ausgenommen Telefonleitungen~~
 - ~~10. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen~~
 - ~~11. Versorgungsanlagen wie Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen~~

- ~~12. Ständige Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Verkaufstafeln, Leuchtreklamen und dgl. sowie Automaten und Schaukästen~~
 - ~~13. Terrainveränderungen, Mauern aller Art, feste Schwimmbassins, Brunnen~~
 - ~~14. Zu Hochbauten gehörende Umgebungsarbeiten~~
 - ~~15. Einfriedungen jeder Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune~~
 - ~~16. Lagerplätze für Material und Güter aller Art~~
 - ~~17. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche~~
 - ~~18. Materialablagerungen für Aushub und Abraummateriail~~
 - ~~19. Deponien für Abfälle, Bauschutt und dgl.~~
 - ~~20. Campingplätze~~
 - ~~21. Düngereinrichtungen, Silos~~
- ~~2. Nicht der Bewilligung unterliegen Baubaracken auf dem Bauareal für die Zeit der Bauarbeiten mit Ausnahme von Wohnbaracken.~~

Baugesuch

Art. 109

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauvorhaben ist bei der Baubehörde ein Baugesuch mit dem offiziellen Baugesuchsformular im Doppel einzureichen. Es hat, soweit erforderlich, zu enthalten:
 1. Situationsplan (Katasterkopie mit Originalunterschrift des Geometers) mit genauen Angaben über Grenzverlauf, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten und Abstellplätze, Angaben der Grundstücksfläche und der überbauten Fläche
 2. Pläne für Wasser-, Kanalisations-, Strom- und Telefonanschlüsse
 3. Grundrisse aller Stockwerke im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Zweckbestimmung der Räume, Fenster-, Türen- und Treppenmasse, Lage, Material und Abmessung der Feuerstellen
 4. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe inkl. alter und neuer Geländeverlauf
 5. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien
 6. Bei Um- und Anbauten sowie bei Aussenrenovationen Photographien des bestehenden Gebäudes
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätze etc.

8. Detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA Ordnung Nr. 116
9. Berechnung der Hauptwohnungsanteile
10. Angabe der approximativen Baukosten
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone
15. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser
16. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften
17. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften
18. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular
19. Allfällige vertraglichen Vereinbarungen mit den Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen

Art. 89/3 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~2 Das Baugesuch, die Pläne, die Berechnung der AZ und der Hauptwohnungsanteile, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind von der Bauherrschaft und vom Planverfasser zu unterzeichnen und zu datieren.~~ Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Planunterlagen beschränken.

Art. 42/4 KRVO ist unmittelbar anwendbar

- ~~3 Bei Umbauten oder Abänderung bereits zur Bewilligung eingereichter Neubauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).~~

~~**Baugespann** **Art. 110**~~

- ~~1 Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt des~~

~~Bauvorhabens klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.~~

~~2 Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind, soweit notwendig, freizulegen. Bei Bauvorhaben an der Kantonsstrasse hat der Baugesuchsteller das zuständige kantonale Tiefbauamt über die Profilierung zu orientieren.~~

~~3 Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Falle ist es wenigstens 20 Tage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubeseides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.~~

~~Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung~~ ~~Art. 111~~

~~1 Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile richtig gestellt sind.~~

~~2 Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch publiziert wird.~~

~~3 Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich und ist die Baubehörde zuständige Behörde im massgeblichen Verfahren, sorgt sie nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der UVP.~~

~~Auflage, Publikation und Einsprachen~~ ~~Art. 112~~

~~1 Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wird gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt.~~

~~2 Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Die Baubehörde bringt allfällige Einsprachen der Bauherrschaft zur Kenntnis und gibt ihr Gelegenheit, dazu innert angemessener Frist Stellung zu nehmen.~~

~~3 Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.~~

~~Baubescheid~~ ~~Art. 113~~

~~1 Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen den Baubescheid. Sie ist dabei nicht an die Anträge der Baukommission gebunden.~~

~~2 Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.~~

~~3 Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen sind auf den Zivilweg zu verweisen.~~

~~Vorentscheid~~ ~~Art. 114~~

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

~~2 Der Vorentscheid gibt weder dem Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des nachfolgenden Bauvorhabens und allfälliger Einsprachen.~~

~~Bedingungen und Auflagen; Revers~~ ~~Art. 115~~

~~1 Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.~~

~~2 Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit den gesetzlichen Bestimmungen übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingungen geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).~~

~~3 Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken. Sie ist zur Abgabe der Grundbuchanmeldung ermächtigt.~~

~~Baubeginn und Baufristen~~ ~~Art. 116~~

~~1 Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.~~

~~2 Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.~~

~~3 Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.~~

~~Bauausführung, Änderungen~~ ~~Art. 117~~

~~1 Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.~~

~~2 Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden. Erhält die Baubehörde von einer nicht bewilligten abweichenden Bauausführung Kenntnis, hat sie die Bauarbeiten sofort einstellen zu lassen.~~

~~3 Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.~~

~~Baukontrolle, Bauabnahme~~

~~Art. 118~~

~~1 Die Baukommission übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.~~

~~2 Der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den zu kontrollierenden Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.~~

~~3 Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterungen bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen. Dieses ist von dem von der Gemeinde beauftragten Geometer vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren.~~

~~4 Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme anzumelden. Die angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.~~

~~5 Nach der Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.~~

~~Gebühren~~

~~Art. 119~~

~~1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren und bei Quartierplanungen kostendeckende Gebühren. Die Gemeindeversammlung erlässt eine Gebührenverordnung.~~

~~2 Auslagen für die Einholung von Fachgutachten oder für Bauberatungen sowie allfällige Grundbuchkosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.~~

~~3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen können dem Einsprecher überbunden werden.~~

VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Für die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe sind Art. 93 – 95 KRG unmittelbar anwendbar

Verantwortlichkeit

Art. 120

Art. 93 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1 Bauherr, Architekt, Bauleiter und Unternehmer sind verantwortlich für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde und der Baukommission, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen.~~
- ~~2 Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten die verantwortlichen Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.~~

Widerhandlungen

Art. 121

Art. 95 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.~~
- ~~2 Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so sind die Strafmassnahmen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Busse und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.~~
- ~~3 Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt sowie die persönlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.~~

Wiederherstellung

Art. 122

Art. 94 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1 Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.~~
- ~~2 Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen. Für die Kosten der Ersatzvornahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.~~
- ~~3 Steht die vorschriftswidrige Baute oder Anlage nicht mehr im Eigentum der Bauherrschaft, ist der neue Eigentümer bei Erlass des Abbruchbefehles zur Duldung der angeordneten Massnahmen zu verpflichten.~~

~~4 Die Betroffenen sind vor Erlass eines Abbruchbefehles anzuhören. Bei bloss formellen Verstössen gegen die Bewilligungspflicht ist der Bauherrschaft Gelegenheit zu geben, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.~~

Rechtsmittel

Art. 123

Art. 100 – 104 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~1 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.~~

2 Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können nach den Bestimmungen des Verwaltungsgerichtsgesetzes innert 20 Tagen durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

3 Anordnungen und Verfügungen der Baukommission oder der mit der Bauaufsicht betrauten Personen können innert 20 Tagen bei der Baubehörde angefochten werden.

Inkrafttreten

Art. 124

1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme in der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden sämtliche nicht mehr in der vorliegenden Revisionsvorlage enthaltenen Bestimmungen des Baugesetzes vom 7. September 1988 und 19. Juli 1989/18. Dezember 1989 aufgehoben.

Gesetzessprache

Art. 125

1 Das vorliegende Gesetz besteht in romanischer und deutscher Sprache.

2 Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist ausschliesslich die romanische Fassung.

Von der Gemeindeversammlung Ftan beschlossen am 8. Februar und 23. August 1995

Der Präsident: Der Aktuar:

sig. C. Denoth sig. A. Florineth

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 19. März 1996 (Prot. Nr. 579)

Namens der Regierung:

Der Präsident: Der Kanzleidirektor:

sig. J. Caluori sig. Dr. Riesen

Teilrevision von der Gemeindeversammlung Ftan beschlossen am 18 Juni 1998

Der Präsident: Der Aktuar:

sig. J. Plouda sig. A. Florineth

Teilrevision von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 11. August 1998 (Prot. Nr. 1515)

Namens der Regierung:

Der Präsident: Der Kanzleidirektor:

sig. L. Bärtsch sig. Dr. Riesen

Teilrevision von der Gemeindeversammlung Ftan beschlossen am 23. Oktober 2002

Der Präsident: Der Aktuar:

sig. S. à Porta sig. A. Florineth

Teilrevision von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 3. Juni 2003 (Prot. Nr. 830)

Namens der Regierung:

Der Präsident: Der Kanzleidirektor:

sig..... sig.....