

**KANTON GRAUBÜNDEN**  
**GEMEINDE HINTERRHEIN**

**REVISION DER ORTSPLANUNG**

**BAUGESETZ**

# INHALTSÜBERSICHT

---

<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>6</b>
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 2	6
	Grundlagen	Art. 3	6
	Förderung	Art. 4	6
	1. Baubehörde	Art. 5	7
	2. Regionales Bauamt	Art. 6	7
	3. Bauberatung	Art. 7	7
<b>II</b>	<b>Grundordnung</b>		<b>8</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>8</b>
	Zuständigkeit	Art. 8	8
<b>2.</b>	<b>Zonenplan</b>		<b>8</b>
<b>A.</b>	<b>Bauzonen</b>		<b>8</b>
<b>a)</b>	<b>Regelbauweise</b>		<b>8</b>
	Regelbauweise	Art. 9	8
	Zonenschema	Art. 10	9
	Hofstattrecht	Art. 11	9
<b>b)</b>	<b>Begriffe und Messweisen</b>		<b>10</b>
	Gebäude- und Firsthöhe	Art. 12	10
	Gebäudelänge	Art. 13	10
	An-, Klein- und Unterniveaubauten	Art. 14	10
<b>c)</b>	<b>Zonenvorschriften</b>		<b>11</b>
	<b>Wohnbauzonen</b>		<b>11</b>
	Dorfzone, Dorferweiterungszone	Art. 15	11
	<b>Gewerbezone</b>		<b>11</b>
	Gewerbezone	Art. 16	11
	Militärzone	Art. 17	11
	<b>Zonen für besondere bauliche Nutzungen</b>		<b>12</b>
<b>B.</b>	<b>Schutzzonen</b>		<b>12</b>
	Wald- und Wildschonzone	Art. 18	12
	Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna	Art. 19	12
<b>C.</b>	<b>Weitere Zonen</b>		<b>13</b>
	Materialbewirtschaftungszone	Art. 20	13
	Abbauzone	Art. 21	13
	Deponiezone	Art. 22	14
	Zone für Windenergieanlagen	Art. 23	14
<b>3.</b>	<b>Genereller Gestaltungsplan</b>		<b>14</b>
<b>A.</b>	<b>Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum</b>		<b>14</b>
	Schutzbereich	Art. 24	14
	Erhaltungsbereich	Art. 25	15
	Freihaltebereich	Art. 26	15
	Natur- und Kulturobjekte	Art. 27	15
	Baugestaltungslinien	Art. 28	16

<b>4. Genereller Erschliessungsplan</b>		<b>16</b>
<b>A. Erschliessungsanlagen</b>		<b>16</b>
Verkehrsanlagen	Art. 29	16
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 30	16
Langlaufloipen	Art. 31	17
<b>III Kommunale Bauvorschriften</b>		<b>18</b>
<b>1. Bauvoraussetzungen</b>		<b>18</b>
1. Anzeigepflicht	Art. 32	18
2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	Art. 33	18
3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 34	18
Meldepflicht	Art. 35	18
Baugesuch	Art. 36	19
Revers	Art. 37	21
<b>2. Sicherheit und Gesundheit</b>		<b>21</b>
Wohnhygiene	Art. 38	21
Energiehaushalt	Art. 39	21
Vorkehrungen bei Bauarbeiten	Art. 40	21
<b>3. Gestaltung</b>		<b>22</b>
Dächer	Art. 41	22
Energieanlagen	Art. 42	22
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 43	23
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 44	23
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 45	23
Antennen	Art. 46	23
<b>4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung</b>		<b>24</b>
Verkehrssicherheit	Art. 47	24
Zu- und Ausfahrten	Art. 48	24
1. Pflichtparkplätze	Art. 49	25
2. Ersatzabgabe	Art. 50	25
Öffentliche Werkleitungen	Art. 51	25
Abwässer	Art. 52	25
<b>5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		<b>26</b>
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 53	26
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 54	26
<b>IV Erschliessungsordnung</b>		<b>27</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>27</b>
Erschliessungsprogramm	Art. 55	27
Erschliessungsreglemente	Art. 56	27
<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>		<b>28</b>
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 57	28
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		<b>28</b>
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 58	28
Private Erschliessungsanlagen	Art. 59	28
<b>V Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>		<b>30</b>
Vollzug	Art. 60	30
Gebühren	Art. 61	30

	Rechtsmittel	Art. 62	30
	Inkrafttreten	Art. 63	30
<b>Anhang</b>			<b>32</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b>			<b>36</b>

## I Allgemeines

### Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

### Boden- und Baulandpolitik

Art. 2

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird bei Um- und Einzonungen durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde (Gemeindevorstand) für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.
- 3 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen einrichten. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

### Grundlagen

Art. 3

- 1 Die Gemeinde kann für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder erarbeiten.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

### Förderung

Art. 4

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben und unterstützt weitere private Bestrebungen, wenn damit öffentliche Anliegen wie die Schaffung von Arbeitsplätzen, Energiebelange wie erneuerbare Energien, Energieeffizienz etc. und die Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte erfüllt werden.

- 2 Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäußerten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Baubehörde abhängig gemacht werden.

## Behördenorganisation

### 1. Baubehörde

Art. 5

- 1 Die Baubehörde (Gemeindevorstand) sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie kann hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel einsetzen.
- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben an externe Fachleute delegieren.

### 2. Regionales Bauamt

Art. 6

- 1 Die Gemeinde kann sich an einem regionalen Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur beteiligen.
- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft.

### 3. Bauberatung

Art. 7

- 1 Die Baubehörde und das Bauamt können externe Fachleute zur Vertiefung und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde kann einen ausgewiesenen Fachmann als Gestaltungsberater bezeichnen. Der Gestaltungsberater darf nicht in Hinterrhein wohnhaft sein und hier während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 3 Dem Gestaltungsberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Er kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden.
- 4 Die Kosten der Gestaltungsberatung für die erstmalige Beurteilung des Bauvorhabens werden von der Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten für die Beratung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.

## **II Grundordnung**

### **1. Allgemeines**

Zuständigkeit Art. 8

---

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

### **2. Zonenplan**

#### **A. Bauzonen**

##### **a) Regelbauweise**

Regelbauweise Art. 9

---

1. Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenplan und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
2. Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher die grössere Gebäudegrundfläche liegt.
3. Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein häuslicher Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
  1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
  2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
  3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
4. Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplan.

	Zone	First- höhe Art. 12	Gebäu- dehöhe Art. 12	Gebäude- länge Art. 13	Grenzabstand <sup>1</sup>		Empfind- lichkeits- stufe
					gross	klein	
D	Dorfzone <sup>2</sup>	13.5 m	10.0 m	25.0 m <sup>3, 4</sup>	2.5 m	2.5 m	III
De	Dorferweiterungszone	12.5 m	9.0 m	20.0 m <sup>3, 5</sup>	5.0 m	3.0 m	III
G	Gewerbezone	13.5 m	10.0 m	40.0 m		3.0 m	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13.5 m	10.0 m	40.0 m	2.5 m <sup>6</sup>	2.5 m <sup>6</sup>	II
ÜG	Übriges Gemeindegebiet				5.0 m	5.0 m	III
	Zone für Windenergieanlagen						III

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel an der am meisten besonnten, längeren Gebäudeseite, der kleine Grenzabstand an den übrigen Gebäudeseiten. Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.5 m. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten. (Definitionen siehe Art. 14). Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.

<sup>2</sup> Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Dorfzone besteht nicht. Vorbehalten bleibt Art. 15 (Dorfzone).

<sup>3</sup> Beim Zusammenbau von zwei einzelnen Bauten können die zulässigen Gebäudelängen um 5.0 m überschritten werden.

<sup>4</sup> Bei geschlossener Bauweise (mind. 3 Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse) können die zulässigen Gebäudelängen um 10.0 m überschritten werden.

<sup>5</sup> Für Stallbauten gilt keine max. Gebäudelänge.

<sup>6</sup> Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.

## Hofstattrecht

## Art. 11

1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.

2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird, keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen und das Gesamtvolumen nicht vergrössert wird. Die Baubehörde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter Einbezug der nachbarlichen Interessen Auflagen festsetzen. Sind mehrere Grundeigentümer betroffen, kann die Baubehörde die Durchführung einer Quartierplanung verlangen.



- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor. Bei Zweckänderungen im Hofstattrecht sind die kommunalen Bauvorschriften gemäss Kapitel III einzuhalten.

## **b) Begriffe und Messweisen**

### Gebäude- und Firsthöhe

Art. 12

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen (Skizzen siehe Anhang).
- 2 Die Firsthöhe wird auf der Talseite ab dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain bis Oberkant First gemessen.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

### Gebäuelänge

Art. 13

- 1 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäuelängen gelten für Einzelbauten und Reihenhäuser. An- und Kleinbauten gemäss Art. 14 werden nicht angerechnet.

### An-, Klein- und Unterniveaubauten

Art. 14

- 1 Es gelten folgende Definitionen und Masse für:
  1. An- und Kleinbauten
    - max. Gebäudehöhe: 3.0 m
    - max. Grundfläche: 30.0 m<sup>2</sup>
    - keine Wohn- und Arbeitsräume
  2. Unterniveaubauten (Skizze siehe Anhang)
    - max. Durchschnittsmass b über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain: 0.6 m
    - max. Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.5 m

## **c) Zonenvorschriften**

### **Wohnbauzonen**

#### **Dorfzone, Dorferweiterungszone**

Art. 15

- 1 In der Dorf- und Dorferweiterungszone ist der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten. Es können Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten erstellt werden.
- 2 Bestehende Bauten dürfen im Rahmen von KRG Art. 55, BauG Art. 28 und der Zonenzweckbestimmungen ohne Rücksicht auf ihre bisherige Nutzung und die Vorschriften der Regelbauweise (Zonenschema) um- oder wiederaufgebaut werden, sofern das oberirdische Gebäudevolumen nicht verändert wird.
- 3 Neubauten sowie An- und Kleinbauten haben sich in Höhe, Stellung, Proportion, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Sie sind in einem an die traditionelle Bebauung anknüpfenden Stil zu errichten.

### **Gewerbezone**

#### **Gewerbezone**

Art. 16

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

#### **Militärzone**

Art. 17

- 1 Die Militärzone umfasst die Bauten und Anlagen für den Betrieb des Waffenplatzes Hinterrhein.
- 2 Für die Übernahme der Grundstücke durch die Eidgenossenschaft gelten die Enteignungsbestimmungen des Bundes.

## Zonen für besondere bauliche Nutzungen

### B. Schutzzonen

#### Wald- und Wildschonzone

Art. 18

- 1 Die Wald- und Wildschonzonen umfassen Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete. Es gelten Art. 27 und Art. 47 des kantonalen Jagdgesetzes.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter, ausgenommen auf dem Weg ‚Zahütta‘ nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Die Wald- und Wildschonzonen werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Der Vollzug erfolgt durch die Wildhut. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

#### Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna

Art. 19

- 1 Die Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Die erhaltenswerte Flora und Fauna darf nicht unwiederbringlich zerstört werden. Sie ist angemessen zu erhalten. Abgehende Flächen sind in der Regel zu ersetzen. Innerhalb der Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen respektive -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

## C. Weitere Zonen

### Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

#### Materialbewirtschaftungszone

Art. 20

- 1 Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für Gebäude, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und anderen mineralischen Rohstoffen, mit der Sammlung und Sortierung von Bauabfällen, der Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie Betonabbruch, Mischabbruch, Ausbauasphalt und Strassenausbruch oder der Herstellung von Baustoffen wie Beton, Mörtel und Heissmischgut.
- 2 Zulässig sind Büro- und Ausstellungsräume, soweit sie betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.
- 3 Die beanspruchten Flächen sind innert drei Jahren nach Einstellung der Materialbewirtschaftung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Arealplans.

#### Abbauzone

Art. 21

- 5 Die Abbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 6 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden. Die Standorte solcher Bauten und Anlagen sowie die Flächen für die umweltgerechte Aufbereitung, Zwischenlagerung, Sortierung und Verwertung von Bauschutt (Sammel- und Sortierplatz für Bauabfälle) und die Flächen für die Lagerung von Baumaterialien und Baugeräten sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 7 Die Gestaltung des Abbaugeländes nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmassnahmen im Abbaugelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt.
- 8 Die Abbaufächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan oder Arealplan 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.

## Deponiezone

Art. 22

- 1 Die Deponiezone umfasst die Fläche, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie bestimmt ist. In der Deponiezone dürfen nur die auf dem vorgesehenen Deponietyp zulässig Abfälle abgelagert werden.
- 2 Bauten und Anlagen, die dem Betrieb der Deponie oder der Abfalltrennung dienen, können für die Dauer des Betriebes bewilligt werden, sofern deren Standorte im Generellen Gestaltungsplan festgelegt sind.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amt für Natur und Umwelt.

## Zone für Windenergieanlagen

Art. 23

- 1 Die Zone für Windenergieanlagen ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen für die Erzeugung von Windenergie mittels Windkraftanlagen bestimmt.
- 2 Es können nur Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Betrieb verbunden sind, bewilligt werden.
- 3 Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen betreffend Gestaltung und Anordnung der Anlage im Baubewilligungsverfahren.

### **3. Genereller Gestaltungsplan**

#### **A. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum**

## Schutzbereich

Art. 24

- 1 Im Schutzbereich gelegene Ortsteile, Bauten, Baugruppen und Bauteile weisen geschützte Bausubstanz von ausserordentlicher Bedeutung auf. Sie müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch und historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen

ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.

#### Erhaltungsbereich

Art. 25

- 1 Der Erhaltungsbereich bezeichnet Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äussern Erscheinung von erheblicher ortsbaulicher Bedeutung sind. Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äussern Erscheinung möglich. Neubauten sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet. Bauvorhaben im Erhaltungsbereich sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese kann den Bauberater beiziehen.

#### Freihaltebereich

Art. 26

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Freiräume und Übergangsräume im Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine Gebäude erstellt werden.

#### Natur- und Kulturobjekte

Art. 27

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, Trockensteinmauern und Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

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

#### **4. Genereller Erschliessungsplan**

##### **A. Erschliessungsanlagen**

###### Verkehrsanlagen

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Land- und Forstwirtschaftswege, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

###### Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und projektierten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.

- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde resp. von ihr beauftragte Dritte können den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- 4 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hoch- und Niederspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften bzw. die Bestimmungen der Konzessionsvereinbarungen.

#### Langlaufloipen

Art. 31

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die generelle Linienführung der Langlaufloipen fest. Für die Anlagen der Langlaufloipen steht grundsätzlich beidseits der im Plan festgelegten Linie ein Bereich von je 10.0 m, ausgenommen im Waldareal, zur Verfügung.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, die Loipen bei genügender Schneedecke mechanisch herrichten zu lassen. Die Langlaufloipen dürfen von jedermann begangen werden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Anlage der Loipen und deren Benützung zu dulden. Der Gemeindevorstand trifft notwendige Anordnungen zum Schutz der betroffenen Grundstücke. Allfällige Schäden an Grundstücken sind von der Gemeinde zu vergüten.
- 3 Nach der Schneeschmelze ist das betroffene Gelände von der Gemeinde von Abfällen zu reinigen.



### **III Kommunale Bauvorschriften**

#### **1. Bauvoraussetzungen**

##### Baubewilligung

###### 1. Anzeigepflicht Art. 32

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

###### 2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens Art. 33

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

###### 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens Art. 34

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 33 innert 20 Tagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche und die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

###### Meldepflicht Art. 35

- 1 Der Gemeindevorstand bestimmt gemäss Art. 50 kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) die meldepflichtigen Bauvorhaben (siehe Anhang). Die meldepflichtigen Bauvorhaben werden im Meldeverfahren (Art. 51 KRVO) behandelt.

## Baugesuch

## Art. 36

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in drei Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon;
  4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
  5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
  6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;
  7. Berechnung der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416;
  8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
  9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
  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. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
  14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
  15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;

17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bezüglich dem Elektroanschluss und allfälliger Rücklieferungen ins Energieversorgungsnetz sind vor Baueingabe mit den EW Hinterrhein unter Angabe der voraussichtlich zu installierenden elektrischen Leistung der Anschluss, der Hauseinführungspunkt sowie die technischen Rahmenbedingungen zu bestimmen. Dem Baugesuch ist ein entsprechender Katasterplan in der Regel 1:500 beizulegen;
20. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
22. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
25. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
26. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind die Gesuchsunterlagen in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.

- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Bei geänderten Bauteilen ist nach Abschluss der Bauarbeiten der Gemeinde un- aufgefördert eine Dokumentation des ausgeführten Werks inkl. Änderungen ab- zugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

---

## Revers

Art. 37

- 1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung über- einstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Be- willigung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zu- stand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch an- merken.

## **2. Sicherheit und Gesundheit**

---

### Wohnhygiene

Art. 38

- 1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Perso- nen dienen können.
- 2 Wohn- und Schlafräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und gedämmt sind.
- 3 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und gedämmt sein.

---

### Energiehaushalt

Art. 39

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsa- men und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

---

### Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 40

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

### **3. Gestaltung**

#### Dächer

Art. 41

- 1 Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen.
- 2 In der Dorfzone dürfen Dächer nur mit ortstypischen Gneisplatten eingedeckt werden. Bestehende andere Dachmaterialien sind bei Neueindeckung zu ersetzen.
- 3 Es sind nur Satteldächer und angelehnte Pultdächer gestattet. Die Dachneigung darf 35° nicht übersteigen. Für An- und Kleinbauten kann die Baubehörde auch andere Dachformen und Materialien zulassen.
- 4 Dachdurchbrüche und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/4 der Fassadenlänge ausmachen und nicht mehr als 1.0 m über die Dachhaut hinausragen.

#### Energieanlagen

Art. 42

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.
- 2 Zur Ermöglichung von Anlagen für die Nutzung von erneuerbaren Energien kann die Baubehörde für Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen Abwei-

chungen der Dachneigung bewilligen, wenn ortsbaulich eine gute Lösung vorliegt und wenn die Grenzwerte der SIA- Norm 380/1, Ausgabe 2001 um mindestens 30% unterschritten werden. Die Baubehörde holt eine Stellungnahme der Gestaltungsberatung oder der kantonalen Denkmalpflege ein.

#### Einfriedungen und Pflanzen

Art. 43

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach dem Weidegang umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Temporär erstellte Maschendrahtzäune sind nach deren Gebrauch zu entfernen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

#### Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 44

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

#### Reklamen und Hinweistafeln

Art. 45

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

#### Antennen

Art. 46

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

- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

#### **4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung**

##### Verkehrssicherheit

Art. 47

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen. Im Nahbereich von sanierten oder neuen Meteorwasserleitungen sind die Dächer mit Dachrinnen zu versehen und anzuschliessen.

##### Zu- und Ausfahrten

Art. 48

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge und 3.0 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen über 5.0 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4.0 m Länge vorhanden sein. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorf- und Dorferweiterungszone, kann die Baubehörde abweichende Masse gestatten.
- 3 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

## Abstellplätze für Motorfahrzeuge

### 1. Pflichtparkplätze

Art. 49

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten. Werden Abstellplätze auf fremdem Boden bereitgestellt, sind entsprechende, dauernde Dienstbarkeiten einzutragen.
- 2 Für Wohnbauten ist je Wohnung und Auto ein Abstellplatz vorzusehen. Für die übrigen Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den einschlägigen Normen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 3 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

### 2. Ersatzabgabe

Art. 50

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch Vertrag gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz und Jahr Fr. 200.-. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise vom ..... 2009 mit ... Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird den betreffenden Liegenschaftsbesitzer jährlich in Rechnung gestellt. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung und Unterhalt öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

## Öffentliche Werkleitungen

Art. 51

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

## Abwässer

Art. 52



- 1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmt das Wasser- und Kanalisationsreglement.

## **5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**

### Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 53

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

### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 54

- 1 Die Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen. Verursachen diese jedoch unzumutbare Mehrkosten so sind diese von den Verursachern zu tragen.

## **IV Erschliessungsordnung**

### **1. Allgemeines**

#### Erschliessungsprogramm

Art. 55

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

#### Erschliessungsreglemente

Art. 56

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung von öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Diese legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.

- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen sowie in Konzessionsvereinbarungen im Bereich Elektrizitätsversorgung.

## **2. Projektierung und Bewilligung**

### Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 57

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

## **3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**

### Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 58

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen. Davon ausgenommen sind die Anlagen zur Elektrizitätsversorgung.
- 3 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.

### Private Erschliessungsanlagen

Art. 59

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

Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder bestehende Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- 4 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
  - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
  - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

- 5 Muss eine private Leitung ein fremdes Grundstück durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Im Streitfall kann die Baubehörde den Grundeigentümer verpflichten, das Durchleitungsrecht zu gewähren.

## **V Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

### **Vollzug**

Art. 60

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit und Unterhalt.

### **Gebühren**

Art. 61

- 1 Für den Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden Gebühren erhoben, die sich nach dem Aufwand der Behörde, der Schwierigkeit des Falles und dem wirtschaftlichen Umfang des Baugesuchs richten.
- 2 Die Gebühr besteht aus der Staatsgebühr, einer Kanzleigebür und dem Ersatz von Barauslagen. Die Staatsgebühr liegt zwischen Fr. 50.00 und Fr. 20'000.00. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr entsprechend erhöht werden. Der Gebührenrahmen wird alle fünf Jahre der Teuerung angepasst.
- 3 Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenverordnung.

### **Rechtsmittel**

Art. 62

- 1 Verfügungen und Anordnungen des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

### **Inkrafttreten**

Art. 63

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

- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 7. Juni 1990 und 10. Juni 1990, 16. Juni 1992 sowie 17. August 2001 als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 20. März 2009

Der Präsident:

Die Aktuarin:

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

Namens der Regierung:

Die Präsidentin/Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

## Anhang

### Meldepflicht (Art. 35 )

---

- 1 Der Gemeindevorstand beschloss an der Sitzung vom 12. Dezember 2007 nachfolgende Bauvorhaben (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO) dem Meldeverfahren zu unterstellen:
  1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;
  3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
  4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
  5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m<sup>3</sup> (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m<sup>2</sup>;
  16. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m<sup>2</sup> pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzonen;
- 2 Meldepflichtige Bauvorhaben werden im Meldeverfahren gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung behandelt. Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet (Art. 51 Abs. 1 KRVO).

### Bauvorhaben ohne Meldeverfahren und Baubewilligung

---

- 1 Folgende Bauvorhaben sind nicht melde- und baubewilligungspflichtig (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO):
  2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
  6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
    - Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
    - Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte,
    - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
    - Kinderspielplätze,
    - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
    - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,
    - Strassenreklamen
    - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5.0 m<sup>2</sup>;
  7. Iglus und Tipizelte für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
  8. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;

9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;
10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;
11. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;
12. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;
13. technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Mess-einrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;
14. Sicherheitsvorrichtungen wie
  - Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen,
  - Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen,
  - Sicherheitsgeländer;
15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
17. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m<sup>3</sup>, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
19. bewegliche Weidezäune während der Weidezeit;
20. fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m<sup>2</sup> Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten.
21. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden;
22. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.

Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gilt nicht für in Gefahrenzonen vorgesehene Bauvorhaben, die dem Aufenthalt von Mensch und Tieren dienen sowie allgemein für Bauvorhaben, die Gewässer und Moorbiotope gefährden könnten.

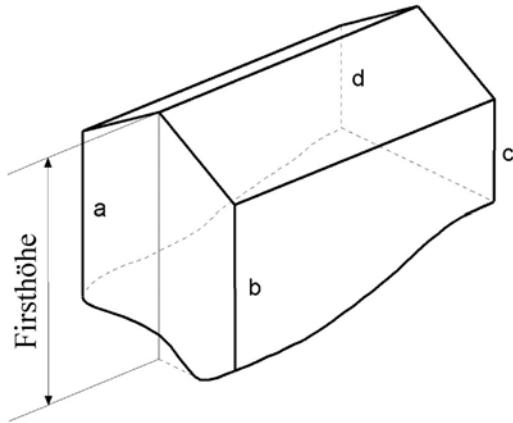
Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzt sein könnten, leitet die kommunale Baubehörde von Amtes wegen, auf Ersuchen der Fachstelle oder auf Hinweis von Dritten hin das Baubewilligungsverfahren ein.

Bauten und Anlagen gemäss Ziffer 7, 19 und 22 sind nach Ablauf der zulässigen Dauer, solche gemäss Ziffer 14 nach Gebrauch zu entfernen. Das beanspruchte Gelände ist in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Die entfernten Bau- oder Anlageteile sind zu entsorgen oder an zulässiger Stelle zu lagern.



## Gebäude- und Firsthöhe, Art. 12

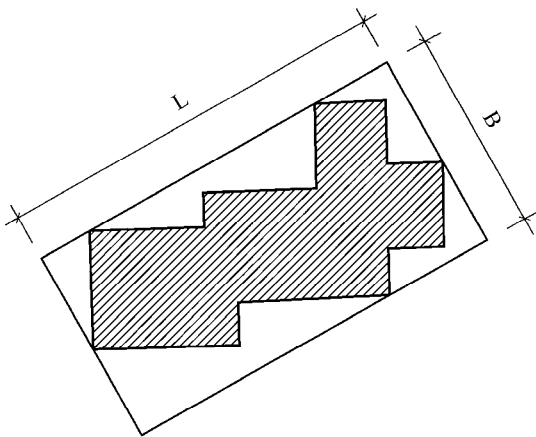
---



$$\text{Gebäudehöhe} = \frac{a + b + c + d}{4}$$

## Gebäuelänge, Art. 13

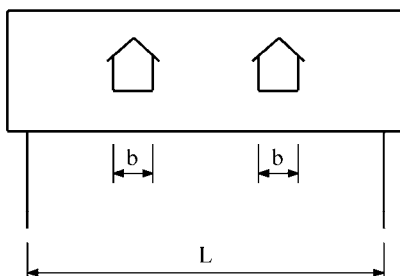
---



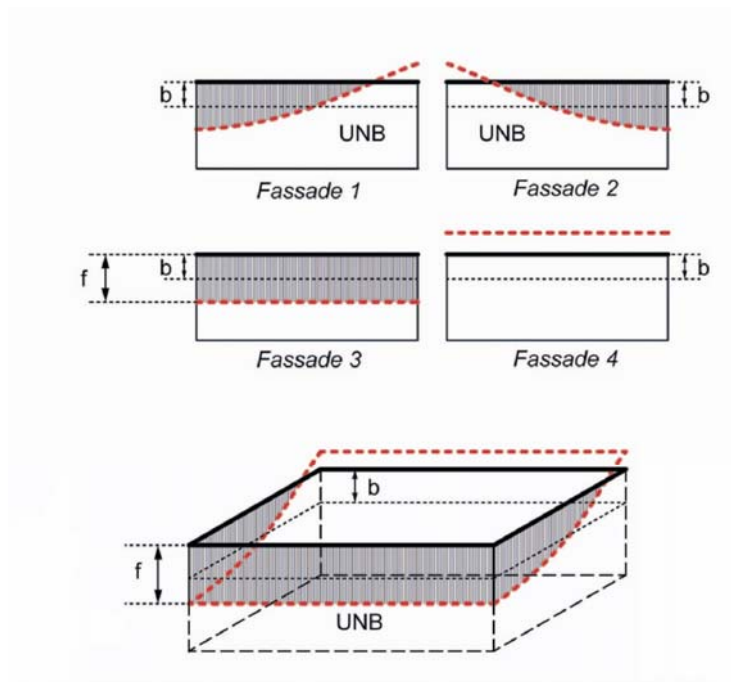
- L = massgebende Gebäuelänge
- B = Gebäudebreite
- L x B = kleinstes, das Gebäude begrenzendes Rechteck

## Dächer (Dachaufbauten), Art. 41

---



- L = Gebäuelänge
- b = Breite des Dachaufbaus
- $b + b \leq 1/4 L$



- $b$  = zulässiges Durchschnitssmass für das Herausragen des Unterniveaugebäudes
- $f$  = Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und der darüber hinausragenden Decke des Unterniveaugebäudes
- UNB = Unterniveaubauten

## Stichwortverzeichnis

	KRG <sup>1</sup>	KRVO <sup>2</sup>	BauG <sup>3</sup>
<b>A</b>			
Abbauzone			
Abbruch	81, 86	42	
Abbruchmaterial			
Abbruchverpflichtungen	46		
Abfallgebühren			
Abgrabungen			
ablehnender Entscheid	87	57	
Abraummaterial			
Abschluss des Auflageverfahrens		46, 47, 55	
Abstände	75ff, 82	36, 37	
Abstände, Unterschreitungen	77		
Abstellplätze			
Abwässer			
Abwassergebühren			
Abweichung Regelbauweise	25, 46, 81	60	
Alp- und Hirtenhütten (Temporärwohnraum)		39	
Alter Bestand	68	31	
alternative Energiequellen			
Anbauten			
Änderung (der Nutzfläche)		40	
Änderung (einer Baute)	86	40	
Änderung (eines Gesetzes/Planes/ Erlases)	21, 47ff, 103	12ff	
Anlage mit wassergefährdenden Flüssigkeiten		56	
Anmerkung im Grundbuch	77, 90, 99		
Anordnung (Parkplätze)			
Anordnungen (Kommunale Behörde)			
Anpassungs- und Sanierungspflicht	81		
anrechenbare Bruttogeschossfläche			
anrechenbare Landfläche			
Anschlussgebühren			
Anschlusspflichten			
Anschlusspunkte			
Antennen			
Anträge Grundeigentümer zur Änderung der Grundordnung	47		
Anzeigepflicht			
Arbeiterunterkunft		40	
Arbeitsräume			
Arbeitsrechtliche Bestimmungen	79		
Archäologiezone	36		

<sup>1</sup> Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

<sup>2</sup> Raumplannungsverordnung für den Kanton Graubünden

<sup>3</sup> Baugesetz der Gemeinde Hinterrhein

	KRG	KRVO	BauG
Archäologische Schutzzone	36		
Architektur	73		
Arealplan / Arealpläne	22, 25, 26, <b>46</b> , 48		
Auflage		13, 18, 22, 25, 29, 32, 45, 48	
Auflage, Beschwerde-	48		
Auflage, öffentliche (Baubewilligung)		45	
Auflage, öffentliche (Beitragsverfahren)		22, 25	
Auflage, öffentliche (Erschliess.programm)			
Auflage, öffentliche (Landumlegung / Grenzberreinigung)		29, 32	
Auflage, öffentliche (Ortsplanung)		13	
Auflage, öffentliche (Quartierplanung)		18	
Aufschüttungen		40, 43	
Aufstockung	32		
Aufstufungen			
Ausfahrten			
Ausführung der Bauten			
Ausführungspläne		60	
Ausgleich			
Aushubmaterial			
Ausragende Gebäudeteile	75		
Ausnahmebewilligung	82		
Ausnahmen	82	40	
Ausnützungsziffer			
Aussendämmung / Aussenisolation	82		
Ausserhalb der Bauzone	83, 84		
ausserordentliche Verhältnisse	82		
<b>B</b>			
BAB (Bauten ausserhalb der Bauzone)	<b>83, 84</b> , 92, 94- 96, 103	42, 44, 45, 47- 49, 51, 56-59	
BAB-Bewilligung	87		
BAB-Entscheid		47	
Balkone			
Bauabnahme		60	
Bauamt			
Bauarbeiten	91		
Bauausführung		60	
Baubeginn	90, <b>91</b>		
Baubehörde	85		
Bauberatung (siehe Gestaltungsberatung)			
Baubewilligung	86-92	40, 41-51	
Baubewilligungspflichtige Vorhaben			
Baubewilligungsverfahren	92	40, 41-51	
Baueinstellungsverfügung		60	
Bauentscheid		43, <b>46</b> ,	
Baugesetz	24, 25		

	KRG	KRVO	BauG
Baugespann		43, 44,	
Baugestaltungslinien			
Baugesuch	92	40-46, 60, 61	
Baukontrolle		60, 61	
Baulandpolitik	19		
Baulandumlegung		28-35	
Baulärm			
Baulinien	55		
Bäume			
Baurechtswidrige Zustände		61	
Baustellenabwasser			
Baustelleninstallation		40	
Bauten ausserhalb der Bauzone	83, 84, 92, 94-96, 103	42, 44, 45, 47-49, 51, 56-59	
Bauvollendung	91	60	
Bauvorhaben			
Bauzeiten	91		
Bauzone	27ff		
Beeinträchtigung Pflanzen			
Behinderte	80		
Behördenorganosation			
Beitrag (Kantons-)	10-13,		
Beiträge (projektbezogene)			
Beiträge (Wertvolle Bauten, Plätze, Gassen)			
Beitragsverfahren		22-27	
Bekanntgabe	101		
Beleuchtung		40	
Benennung			
Benützung des öff. Grundes und Luftraums			
Benützung des Privateigentums für öff. Zwecke			
Benutzung öffentliche Entsorgungsanlage			
Benutzung öffentliche Versorgungsanlage			
Benutzungsgebühren			
Bepflanzung			
Bereich mit erhöhter Gebäude- bzw. Firsthöhe			
Bereich Parkierungskonzept			
Bereinigung		48	
Bereinigung der Rechte	70		
Beschneigung	39, 45		
Beschwerde	48, 92, 101, 102		
Beschwerde (Planungs-)	101		
Beschwerde USOS	104		
Beschwerdeauflage	48		
Besitzstand	81		
Bestand (Alten)	68, 28, 31, 32		
Bestandesgarantie	81		
Bestrafung	95		

	<b>KRG</b>	<b>KRVO</b>	<b>BauG</b>
Beteiligung an der Planung	10-12, <b>19</b> , 54, 63, 71	20, 35	
bewilligungsfreies Bauvorhaben		40	
Bewilligungspflicht	86, 87	40, 50	
Bewilligungsvoraussetzung	89		
Biotop	33		
Boden- und Baulandpolitik	19		
Böschungen	76	43	
Brunnenanlagen			
Bruttogeschossfläche			
Bude		40	
Busse	95		
<b>C</b>			
Campingzone			
<b>D</b>			
Dachaufbauten			
Dächer			
Dachflächenfenster			
Dachform			
Dachgestaltung			
Dachkännel			
Dachlawine			
Dachmaterial		40	
Dachtraufe	76		
Dachvorsprung	75		
Dämmung			
Dauerwohnraum		38	
Deponien			
Digitalisierung	8		
Dorfkernzone und Dorfzone			
Dorfzone			
Duldungsverfügung	94		
Düngungen	33, 39		
Durchleitungsrecht			
<b>E</b>			
Eigentumsbeschränkung	98, 99		
Einfriedungen	76	40	
Einleitung (Quartierplanung)		16	
Einleitung von Verfahren	47		
Einmündungen			
Einsprache	6, 48, 92, 96, 104	<b>13</b> , 14, 15, 41, 45-47, 49, 50, 54-56, 59	
Einsprache (Baubewilligung)		45	
Einsprachefristen	100	13	
Einstellhallen			
Einstellräume			
Einstellung der Bauarbeiten		60	

	KRG	KRVO	BauG
Einwendung	48	13	
Einzelbäume (wertvolle)			
Einzonung	19		
Emissionserklärung			
Empfindlichkeitsstufen			
Energieanlagen			
Energiegesetzgebung	79		
Energiehaushalt			
Enteignung	82, 97-99		
Entschädigung	82, 96-99		
Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren			
Entscheidkoordination		55	
Entsorgungsanlagen			
Entwässerung			
Erdbeben	79		
Ergänzung der Pflasterung			
Erhaltenswerte Bauten und Anlagen			
Erhaltungsanordnung	43, 74		
Erhaltungszone	31		
Erker	75		
Erlass	48	14	
Erlass Arealplan			
Erledigungsfrist	5	46, 49	
erlöschen der Baubewilligung	91		
Erneuerbare Energien			
Erneuerung Erschliessungsanlagen			
Erneuerungsarbeiten			
Erneuerungsbereich	43		
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens			
Ersatzabgabe (Parkplätze)			
Ersatzordnung	23		
Erschliessung	58-64		
Erschliessungsanlage, öffentlich			
Erschliessungsanlage, private			
Erschliessungsanlagen: Ausführung			
Erschliessungsanlagen: Finanzierung			
Erschliessungsanlagen: Projektierung			
Erschliessungsbeiträge	63		
Erschliessungsprogramm	59		
Erschliessungsreglemente			
Erschütterungen			
<b>F</b>			
Fahnenstange		40	
Fahrnisbaute		40	
Fahrräder	24		
Fahrradunterstand		40	
Fassaden		40	

	KRG	KRVO	BauG
Feinerschliessung	45		
Feldgehölze (wertvolle)			
Feuerpolizeiliche Bestimmungen	79	56	
Firmentafel		40	
Firsthöhe	82		
Förderung			
formale Mängel	90		
formelle Enteignung	97, 98		
formelle Mängel	49		
Freihalteflächen, Strassenräume			
Freihaltezone	35		
Freiräume	30		
freistehende Mauern	76		
Fundamentfreier Unterstand		40	
Fusswege	45	40	
<b>G</b>			
Garagen			
Gärten, wertvolle			
Gartenbau		40	
Gebäude- und Firsthöhe	82		
Gebäudeabstand	75, 82	36, 37	
Gebäudehöhe	82		
Gebäudeinventar	42, 43, 74		
Gebäuelänge	82		
Gefährdung			
Gefahrenzone	38	40, 42	
Gefährliche Zäune			
Geltungsbereich			
Gemeingebrauch			
Gemeinschaftliche Zu- und Ausfahrt			
Gemeinschaftsanlagen			
Gemeinschaftsantenne			
Genehmigung von Planänderungen	49, 103		
Genehmigungsbehörde	48-50	15	
Genehmigungsbeschluss	49, 50		
Genehmigungsentscheid	102	15	
Genehmigungsverfahren	49	<b>14</b>	
Generell geschützter Siedlungsbereich	43		
Generelle Bauprojekte			
Generelle Projekte und Bauprojekte			
Genereller Erschliessungsplan	45		
Genereller Gestaltungsplan	42, 43, 44		
geringfügige Änderung / Anpassung	48	40, 50	
Gerüche, (lästige-)			
Gesamtentscheid	50, 88	15, 59	
Geschützte Bauten und Anlagen	<b>43, 44, 74</b>		
Geschütztes Objekt	<b>43, 44, 74</b>		



	KRG	KRVO	BauG
Gestaltung	73, 74		
Gestaltungsberatung	31, 43, 73, 74		
Gestaltungsplan	42-44		
Gesteigerter Gemeingebrauch			
Gesundheit	79		
Gesundheitspolizeiliche Bestimmungen	79		
Gewässerabstand	78		
Gewässerschutz	37, 79	56	
Gewerbepolizeiliche Bestimmungen	79		
Gewerbezone			
Gewinn / Gewinnsucht	95		
Giebel- und Walmdächer			
Grabenböschung / Grabung	76		
Grenzabstand	75, 76, 82	37	
Grenzbaurecht	77		
Grenzbereinigung	65-71	28-35	
Groberschliessung	45		
Grundgebühr			
Grundlagen			
Grundwasserschutzzone	37		
Grünzone	30		
<b>H</b>			
Haftung	93		
Hallenbäder			
Hecken (wertvolle)			
Heimatschutz	33, 74	45	
Heuerhütte		39	
hinterfüllte Mauer	76		
Hinweistafeln		40	
Historische Bauten	43, 44, 74		
Historische Wege			
Hoch- und Niederspannungsleitungen			
Hochbauverbotsbereich			
Hochgebirgsunterkunft	34		
Hochstammobstanlagen			
Hofstattrecht	81		
Holzwand	76		
Hydranten		40	
<b>I</b>			
Iglu		40	
Immissionen (Bauarbeiten)			
inhaltliche Mängel	90		
Inkrafttreten			
innere Aufstockung	32		
Inventare	42-44		
Isolation	82		

	KRG	KRVO	BauG
<b>K</b>			
Kanalisation			
Kantonale Planungszone	23, 103		
Kantonaler Nutzungsplan	15, 23, 102		
kantonaler Richtplan	14, 102		
Kantonsbeiträge	10, 11, 12	5	
Kanzleigebür	96		
Kaufrecht			
Kinderspielplätze		40	
Kleinbaute		40	
Kontrolle / Kontrolle der Bauausführung		60	
Koordination	50	52-59	
Koordination bei Zusatzbewilligungen	88, 92	52, 53, 54	
Kosten Gestaltungsberatung			
Kosten projektbezogene Planungen	20		
Kostenbeteiligung			
Kostenverteiler (Beitragsverfahren)		24	
Kostenverteiler (Quartierplanung)		20	
Kreuze		40	
Kulturobjekte	44		
künftige bauliche Nutzung	40		
Kunstobjekt		40	
<b>L</b>			
Landabzüge	69		
Landfläche			
Landschaftsbild	35, 73		
Landschaftsprägend geschützte Bauten	83		
Landschaftsschutzzone	34		
Landumlegung	65-71		
Landumlegungskosten	71		
Landwirtschaftlicher Wohnraum		38, 39	
Landwirtschaftszone	34		
Langlaufloipen			
Lärm			
Lebhäge	76		
Leitungen (öffentlich)			
Leuchtreklame		40	
Loipe			
Löschwassergebühren			
Luftraum			
Luftreinhaltung	79		
<b>M</b>			
Maiensäss		39	
Mängel	49, 90	44	
mangelhafter Unterhalt	73		
Maschendrahtzäune			

	KRG	KRVO	BauG
maschinelle Präperierung	39		
Maschinenräume			
Massvolle Erweiterung	34, 81		
Materialablagerungszone			
Materialdepot		40	
Materialgewinnung			
Materiallagerung		40	
materielle Enteignung	98, 99		
Mauern	76	40	
Mauern, wertvolle			
Mediation	6	2	
Mehrhöhe	76		
Meldeverfahren / Meldepflicht	86, 87, 92	<b>50, 51</b>	
Melkstände		40	
Messweise		36, 37	
Mitwirkungsaufgabe		<b>13</b>	
Mitwirkungsverfahren	<b>47</b>	13	
Motorfahrzeuge (Abstellplätze)			
Mutationen (Landumlegung)	65-71		
<b>N</b>			
nachträgliches Baugesuch		60, 61	
Natur- und Heimatschutz	<b>74</b>	45	
Naturobjekte	44		
Naturschutzzone	33		
Nebenbauten (siehe Kleinbaute)			
Nebenbestimmungen	90	55	
Netz		40	
Neueindeckung von Dächern		40	
Neuzuteilung	69	32	
nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben	86	<b>40</b>	
Niveaulinien	56		
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luft- raums			
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke			
Nutzungsänderung	81		
Nutzungstransport			
Nutzungsübertragung			
Nutzungsverlegung	43		
<b>O</b>			
offene Balkone	75		
offene Dachterrasse			
Öffentliche Auflage (Baubewilligung)		45	
Öffentliche Auflage (Beitragsverfahren)		22, 25	
Öffentliche Auflage (Erschliessungspro- gramm)			
Öffentliche Auflage (Landumlegung / Grenzbereinigung)		29, 32	

	KRG	KRVO	BauG
Öffentliche Auflage (Ortsplanung)		13	
Öffentliche Auflage (Quartierplanung)		18	
Öffentliche Bauten und Anlagen	28		
Öffentliche Erschliessungsanlagen			
öffentliche Leitungen			
öffentliche Sicherheit			
Öffentliche Werkleitungen			
Öffentlicher Grund			
öffentlicher Verkehr	45		
ökologische Bauweise (Förderung)			
Ordnungsfrist	5		
Orts- und Landschaftsbild	73	42	
ortstypische Bauten			
<b>P</b>			
Parabolantennen			
Parkierungsanlagen			
Parkierungskonzept			
Parkplätze			
Parzellierung	65-71		
Pfahl, Pfähle		40	
Pflanzen (Beeinträchtigung)			
Pflanzentrog / tröge		40	
Pflästerung (Ergänzung)			
Pflichtenheft (Bauamt)			
Pflichtparkplätze			
Planänderung	48, 49, 103		
Planaufgabe (siehe öffentliche Auflage)			
Planungsbeschwerde	101, 102	15	
Planungskosten	22		
Planungszone	21, 23, 48, 101, 103		
Prägende Bauten			
Präparierung	39		
Private Erschliessungsanlagen			
Privateigentum für öffentliche Zwecke			
Profilierung (Baugespann)		43	
Publikation	48	13, 45	
<b>Q</b>			
Quartierplanung	25, 51-54, 77	16-21	
Quartierplanung (Abweichung Regelbauweise)			
Quartierplanverfahren		16-21	
Quellschutzzone	37		
<b>R</b>			
Radwege	45		
Rampen			
Rechtsmittel			
rechtswidrige Vorschrift	49	15	

	KRG	KRVO	BauG
rechtswidriger Zustand	94		
Regelbauweise	25		
Regierungsbeschluss	102		
Regionale Ausgleichsleistungen			
Regionale Zusammenarbeit			
Regionaler Richtplan / Regionalplanung	17, 18	10, 11	
Reklamen und Hinweistafeln		40	
Rekurs	102		
Renaturierungs- und Unterhaltsarbeiten		40	
Rennstrecke		40	
Revers	82		
Richtplanung (Kantonal)	14	7,8	
Richtplanung (Kommunal)	20		
Richtplanung (Regional)	17,18	10,11	
<b>S</b>			
Sammel- und Sortierplatz			
Sammelstrassen			
Sanierungspflicht	81		
Sanierungsplanungen			
sanitäre Einrichtungen		40	
Satellitenempfangsanlage		40	
Säumige	73, 79, 94		
Schäden an Grundstücken	39		
Schalen- und Zeichensteine			
Schaltkästen		40	
Schaukästen		40	
Schiedsstelle		48, 57	
Schild		40	
Schneefang		40	
Schnurgerüst		60	
Schutzanordnungen			
Schützenswerte Bauten und Anlagen			
Service-Station		40	
Sicherheit	79, 93		
Sockel			
Sonnenenergieanlagen / Solaranlage		40	
Spielplätze		40	
Stacheldraht			
Stallbauten (wertvolle)			
Stand / Stände		40	
Staub (Bau)			
Strafbestimmungen	95		
Strassenabstand	77		
Strassenbeleuchtungsanlage		40	
Strassennamen			
Strassenräume			
Strassentafeln			
Stützmauern	76	40	

	KRG	KRVO	BauG
<b>T</b>			
Tafeln		40	
Telefonleitungen			
Temporärwohnraum		39	
Terrainveränderungen		40	
Tipizelt		40	
Touristikzone			
Trinkwasserversorgung	37		
Trockensteinmauern			
Trockenweiden			
Trockenwiesen			
<b>U</b>			
Übriges Gemeindegebiet	41		
Umlegungsbann	67		
Umweltbelastung	79		
Umweltgerechte Energienutzung			
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	96	45, 46, 49	
Unproduktives Land	41		
Unterhalt der Bauten	73	40	
Unterhaltsarbeiten (Erschliessung)			
Unterniveaubauten			
Unterschreitung BGF			
Unterschreitungen (Abstände)	77		
Unverschmutztes Aushubmaterial			
Unwetterereignisse			
<b>V</b>			
Verantwortlichkeit	93		
Verfahren	5, 47-50	2, 7-35	
Verfahren (Grundordnung /Ortsplanung)		12-15,	
Verfahren (Landumlegung, Grenzbereini- gung-)		28-35	
Verfahren (Quartierplanung-)		16-21	
Verfahren der Grundordnung		12-15,	
Verfahrenskoordination		52-54	
Verfahrenskosten	87, 96		
Verfügbarkeit Bauzone	19		
Verfügungen kantonaler Behörden	103		
Verfügungen kommunale Behörden			
Verkehrsanlagen			
Verkehrsflächen			
Verkehrssicherheit			
Verkehrssignal		40	
Verlängerung Planungszone	21, 101, 103		
Verlegung (Werkleitungen)			
Vermessungsfixpunkte / -zeichen		40	
Vernehmlassung		12, 49	
Versorgungsanlagen			

	KRG	KRVO	BauG
Verzichtserklärung	99		
Vollzug			
Vor- und Nachteile			
Vorabklärung		53	
Vorankündigung		61	
Vordächer	75		
Vorentscheid			
Vorfluter			
Vorkaufsrecht	67		
Vorkehren bei Bauarbeiten			
Vorläufige Prüfung		44	
Vorprüfung	47, 48	12, 42, 44	
Vortreppen	75		
<b>W</b>			
Waldabstand	78		
Waldabstandslinie	78		
Walmdächer			
Wanderwege			
Wanderwegmarkierung		40	
Wasser, abfliessend			
Wassergebühren			
Weidezäune			
Werkleitungen			
Werkleitungen, öffentliche			
Wertausgleich / Wertvermehrung	82		
Wertvolle Bauten und Anlagen			
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte			
wertvolle Objekte			
Wertvolle Stallbauten			
Widerrechtlicher Gewinn	95		
Wiederaufbau nach Abbruch	31		
Wiederaufbau nach Zerstörung	31, 34, 81		
Wiederherstellung	90, 94-96		
Wintersportzone	39		
Winterwanderwege			
Wohnanteile			
Wohnbauzonen			
Wohn-Gewerbezone			
Wohnhygiene			
Wohnraum (landwirtschaftlicher-)		38	
Wohnräume			
Wohnzone			
<b>Z</b>			
Zäune	76	40	
Zäune, gefährliche			
Zeichensteine			

	KRG	KRVO	BauG
Zeitliche Begrenzung Bauarbeiten			
Zeltlager		40	
Zerstörung	31, 34, <b>81</b>		
Zone für Grünflächen	30		
Zone für künftige bauliche Nutzung	40		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<b>28</b>		
Zone für touristische Einrichtungen	29		
Zone mit erhaltenswerter Flora			
Zone übriges Gemeindegebiet	41		
Zonen für besondere bauliche Nutzungen			
Zonenplan	26-41		
Zonenschema			
Zu- und Ausfahrten			
Zusammenarbeit			
Zusatzbewilligungen	100		
Zustand von Bauten	73		
Zuständigkeiten	85		
Zweck			
Zweckänderung			