

## Baugesetz der Gemeinde Vaz/Observaz

### I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### Art. 1

Zweck

<sup>1</sup>Das Baugesetz bezweckt:

- a) eine geordnete bauliche Entwicklung in der Gemeinde Vaz/Observaz,
- b) die Interessen von Land- und Forstwirtschaft zu wahren,
- c) die Belange des Tourismus zu fördern,<sup>1)</sup>
- d) die Schönheit und erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes einschliesslich der See- und Bachufer sowie Waldränder zu wahren,
- e) den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen,
- f) die öffentlichen Mittel wirkungsvoll und ökonomisch einzusetzen.

#### Art. 2

Geltungsbereich

<sup>1</sup>Das Baugesetz (BauG) gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Vaz/Observaz.

<sup>2</sup>Seine Vorschriften finden insbesondere Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht gemäss Art. 102 unterliegenden Bauten und Anlagen sowie baulichen Massnahmen.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**Art. 3**

Gleichstellung der Geschlechter      Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter, sofern sich aus dem Sinn des Baugesetzes nichts anderes ergibt.

**Art. 4**

Bau- und Planungsbehörde

<sup>1</sup>Bau- und Planungsbehörde ist der Gemeindevorstand.

<sup>2</sup>Ihm obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

<sup>3</sup>Der Gemeindevorstand vertritt die Gemeinde in allen sich aus dem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und -streitigkeiten.

<sup>4</sup>Bei Bedarf kann die Baubehörde fachkundige Berater beiziehen.

**Art. 5<sup>1)</sup>**

Baukommission

<sup>1</sup>Die Baukommission besteht aus 5 Mitgliedern.

<sup>2</sup>Der Bauchef der Gemeinde ist von Amtes wegen Vorsitzender der Baukommission. Die übrigen 4 Mitglieder werden für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde durch den Gemeinderat aus den stimmberechtigten Einwohnern der Gemeinde gewählt.

<sup>3</sup>Die Baukommission amtet als beratendes Organ der Baubehörde. Sie stellt der Baubehörde in allen Angelegenheiten Antrag, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat.

<sup>4</sup>Über kleinere Sachgeschäfte innerhalb der Bauzone wie An- und Nebenbauten, Fahrnisbauten, Reklame- und Antenneneinrichtungen und -anlagen etc. sowie einfache Projektänderungen entscheidet die Baukommission.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

---

	<b>Art. 6</b>
Planungs- kommission	<p><sup>1</sup>Der Gemeindevorstand entscheidet bei Bedarf über die Einsetzung einer Planungskommission. Diese besteht aus der um 6 Mitglieder erweiterten Baukommission und wird vom Gemeinderat gewählt.</p> <p><sup>2</sup>Die Planungskommission berät die Baubehörde in allen Fragen der Planung und stellt Antrag in allen Angelegenheiten, in welchen die Baubehörde über Planungsmittel gemäss Art. 10 BauG zu befinden hat.</p>
	<b>Art. 7</b>
Bauamt	<p><sup>1</sup>Die Gemeinde unterhält ein eigenes Bauamt.</p> <p><sup>2</sup>Die Aufgaben des Bauamtes werden in einem von der Baubehörde zu erlassenden Pflichtenheft geregelt.</p>
	<b>Art. 8</b> <sup>1)</sup>
Ausnahmen	Es gilt KRG, Art. 82.
	<b>Art. 9</b>
Hofstattrecht	<p><sup>1</sup>Werden Bauten durch höhere Gewalt ganz oder teilweise zerstört oder zwecks Sanierung abgebrochen, dürfen sie binnen fünf Jahren im bisherigen Umfange mit den alten Gebäudemassen wieder hergestellt werden, wobei auch Zweckänderungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind.</p> <p><sup>2</sup>Baulinien, Strassenabstände und Quartierpläne gehen dem Hofstattrecht vor. Entlang Kantonsstrassen und für Bauten ausserhalb der Bauzonen gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes.<sup>1)</sup></p>

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

<sup>3</sup>Bei Abbruch oder Zerstörung von Bauten kann sich der Eigentümer nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn die Gebäudeabmessungen des Altbaus nachgewiesen werden können.

## II. ORTSPLANUNG

### 1. ALLGEMEINES

#### Art. 10

Planungsmittel Als Mittel der Ortsplanung gelten:

- a) das Baugesetz,
- b) der Zonenplan,
- c) der Generelle Gestaltungsplan,
- d) der Generelle Erschliessungsplan,
- e) der Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinienplan,
- f) der Quartierplan,
- g) der Arealplan.<sup>1)</sup>

#### Art. 11<sup>1)</sup>

Planungszone Es gilt KRG, Art. 21.

#### Art. 12<sup>1)</sup>

Verfahren Es gelten KRG, Art. 48 und KRVO, Art. 12ff.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

## 2. PLÄNE DER GRUNDORDNUNG

### Art. 13<sup>1)</sup>

Zonenplan Es gilt KRG, Art. 26.

### Art. 14<sup>1)</sup>

Genereller Erschliessungsplan Es gilt KRG, Art. 45.

### Art. 15<sup>1)</sup>

Genereller Gestaltungsplan <sup>1</sup>Es gelten KRG, Art. 42 – 44.

<sup>2</sup>Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind. Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten neu erstellt werden (Hochbauverbot). Im Weiteren ist das Pflanzen von hochstämmigen Bäumen untersagt.

<sup>3</sup>Als Neugestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan nicht oder schwach überbaute Gebiete, die nach einer vorgegebenen Struktur zu überbauen sind.

<sup>4</sup>Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten innerhalb des Neugestaltungsbereichs sind in Bezug auf Lage, äussere Abmessung und Geschoszahl nach den Vorgaben eines ortsbaulichen Studienauftrages oder Gestaltungswettbewerbes zu erstellen.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

<sup>5</sup>Bauvorhaben im Neugestaltungsbereich sind durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten. Sofern die Erschliessung, die Eigentumsverhältnisse oder besondere gestalterische Interessen es erfordern, leitet die Baubehörde von Amtes wegen oder auf Antrag eines Grundeigentümers das Quartierplanverfahren ein.

<sup>6</sup>Der Generelle Gestaltungsplan kann für Teilgebiete die Quartierplanpflicht, die Durchführung von Nutzungskonzentrationen sowie die Bauberatung verbindlich vorschreiben.

<sup>7</sup>Im Generellen Gestaltungsplan können Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

### 3. AUSFÜHRUNGSPLANUNG

#### 3.1. BAU-, NIVEAU- UND BAUGESTALTUNGSLINIEN

##### Art. 16<sup>1)</sup>

Baulinien,  
Niveaulinien

<sup>1</sup>Es gilt KRG, Art. 55.

<sup>2</sup>Wo eine Baulinie fehlt, ist von Gemeinde- und Privatstrassen ein Abstand von mindestens 5 m ab Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Abstände gestatten, wenn die Verkehrsverhältnisse dies zulassen.

##### Art. 17<sup>1)</sup>

Baugestaltungslinien

<sup>1</sup>Zur Erhaltung des Dorfbildes oder einzelner Strassenzüge können Baugestaltungslinien gezogen werden.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

<sup>2</sup>Die Baugestaltungslinien bestimmen die genaue Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten sowie evtl. die Gebäudehöhen.

**Art. 18<sup>1)</sup>**

Verfahren Es gelten KRG, Art. 55 – 57.

**3.2. QUARTIERPLANUNG**

**Art. 19<sup>1)</sup>**

Funktion Es gelten KRG, Art. 51 – 54.

**III. VORSCHRIFTEN ZUR GRUNDORDNUNG**

**1. ALLGEMEINE BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN**

**1.1. ALLGEMEINES**

**Art. 20<sup>1)</sup>**

Baureife Es gilt KRG, Art. 72.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**Art. 21**<sup>1)</sup>

Einkaufszentren <sup>1</sup>Einkaufszentren sind aus einem oder mehreren Geschäften bestehende Verkaufseinheiten des Detailhandels, die baulich oder organisatorisch eine Einheit bilden und eine Verkaufsfläche von mehr als 450 m<sup>2</sup> aufweisen.

<sup>2</sup>Als Verkaufsfläche gilt die den Kunden zugängliche Geschossfläche, einschliesslich Bedienungs-, Pult- und Gestellflächen. Als Detailhandelsgeschäfte gelten Betriebe, die Waren vorwiegend an Kunden verkaufen, welche diese zu ihrem eigenen Gebrauch verwenden.

<sup>3</sup>Einkaufszentren dürfen max. 700 m<sup>2</sup> aufweisen.

<sup>4</sup>Die Erstellung von Einkaufszentren und die Umwandlung bestehender Läden in ein Einkaufszentrum sind nur aufgrund eines Quartierplanes gemäss Art. 82 ff BauG zulässig. Im Quartierplan ist der Standort, die Gestaltung und die Erschliessung des Einkaufszentrums einwandfrei auf Kosten der Bauherrschaft zu lösen. Die vorgesehenen Bauten müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und hinreichend auf die nähere Umgebung abgestimmt sein. Verboten sind wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft sowie auf den Verkehrsfluss und die Kapazität benachbarter Strassen.

<sup>5</sup>Überdies muss genügend Stauraum für zu- und wegführende Fahrzeuge ausserhalb des öffentlichen Strassennetzes vorhanden sein.

<sup>6</sup>Art. 39 Abs. 2 bis 4 ist anwendbar.

<sup>7</sup>Vor Einleitung des Quartierplanverfahrens holt die Baubehörde auf Kosten der Bauherrschaft die erforderlichen Gutachten ein.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**Art. 22**

Lagerung von  
Materialien

<sup>1</sup>Das Lagern von Gütern und Materialien wie Baumaterialien, Baumaschinen, Bauteile und Geräte usw. ist ausserhalb der Bauzone und in Wohnzonen verboten, ausgenommen auf den von der Baubehörde bewilligten Lagerplätzen.

<sup>2</sup>Für die Benützung der öffentlichen Lagerplätze ist die Gemeinde befugt, Gebühren zu erheben. Der Gemeindevorstand erlässt ein Gebührenreglement.

**Art. 23**

Campingplätze

<sup>1</sup>Das Aufstellen einzelner Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte ausserhalb bewilligter Campingplätze ist untersagt.

<sup>2</sup>Zeitlich befristete Zeltlager ausserhalb bewilligter Campingplätze können vom Gemeindevorstand bewilligt werden.

**1.2. FÖRDERUNG DES ERST- UND EINSCHRÄNKUNG DES ZWEIT-  
WOHNUNGSBAUS****Art. 24<sup>1)</sup>**

Grundsatz

<sup>1</sup>Die Gemeinde fördert die Erstellung von Erstwohnungen in den Stammfraktionen und den zentrumsnahen Bauzonen von Lenzerheide und Valbella

a) durch die Festlegung von Erstwohnungsanteilen sowie

b) durch die Gewährung von Ausnützungsvorteilen (Art. 61 Abs. 3 und 4 BauG).

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

<sup>2</sup>Der Bau von Zweitwohnungen wird in den Bauzonen mit Erstwohnungsanteil durch die Anteilsregelung, in den Bauzonen mit Kontingentsregelung durch Kontingentierung der jährlich bewilligten Bruttogeschossfläche für Wohnbauten eingeschränkt.

<sup>3</sup>Die Bauzonen mit Wohnanteilsregelung und jene mit Kontingentsregelung werden im Zonenplan bezeichnet.

### **Art. 25**

Erstwohnungs-  
anteile

<sup>1</sup>Werden in den Bauzonen mit Wohnanteilsregelung neue Wohnungen erstellt oder die bestehende anrechenbare Bruttogeschossfläche um mehr als 25% erweitert, darf ein Drittel der von der Baueingabe erfassten Bruttogeschossfläche für eine Dauer von 20 Jahren ausschliesslich als Erstwohnung genutzt werden. Bei Bauten mit einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche als Erstwohnung zu nutzen.

<sup>2</sup>Die Erstwohnungsanteile sind für jedes einzelne Gebäude auszuweisen. Werden gleichzeitig mehrere Wohnbauten durch dieselbe Bauherrschaft auf einer Parzelle errichtet, kann die Baubehörde die Zusammenfassung von Erstwohnungsanteilen bewilligen. Die Zusammenfassung ist im Grundbuch anzumerken. Vorbehalten bleibt die Verlegung oder Zusammenfassung von Erstwohnungsanteilen im Rahmen von Quartierplanungen.

<sup>3</sup>Unterliegen bei einem Bauvorhaben nicht alle Raumeinheiten der Anteilsregelung, sind anrechenbare Bruttogeschossflächen, die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmt sind, wie Treppenhäuser, Gemeinschaftsräume und dergleichen, im Verhältnis der Nutzflächen auf die verschiedenen Raumeinheiten aufzuteilen und so in die Bestimmung des Erstwohnungsanteils einzubeziehen.

**Art. 26<sup>1)</sup>**

## Begriffe

<sup>1</sup>Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit zivilrechtlichem und steuerlichem Wohnsitz in der Gemeinde als ständiger Wohnsitz (keine Wochenaufenthalter und keine dauernde wöchentlich mehrtägige Ortsabwesenheit) genutzt werden. Ehepartner oder eingetragene Partner mit getrenntem Wohnsitz (d.h. mit Wohnsitz teilweise ausserhalb der Gemeinde) dürfen keine Erstwohnungen nutzen.

<sup>2</sup>Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.

<sup>3</sup>Gewerblich genutzte Raumeinheiten einschliesslich Gästezimmer oder -wohnungen, die als Bestandteil eines Beherbergungsbetriebes gemäss Art. 61 Abs. 2 BauG ausschliesslich hotelmässig bewirtschaftet werden, unterliegen der Anteilsregelung nicht. Gewerblich genutzte Flächen innerhalb von Wohneinheiten werden jedoch der betreffenden Wohnfläche zugerechnet.

<sup>4</sup>Das Bauamt führt eine Kontrolle der als Erstwohnungen bewilligten Wohnungen und ein Verzeichnis des jeweiligen Wohnungsbenützers. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, dem Bauamt den jeweiligen Wohnungsbenützer im Voraus schriftlich zu melden.

**Art. 27<sup>1)</sup>**

## Sicherung

<sup>1</sup>Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur erstellt werden, wenn vorher oder gleichzeitig auch der vorgeschriebene Anteil Erstwohnungen erstellt wird.

<sup>2</sup>Erstwohnungen samt zugehörigen Nebenräumen sind in den Baueingabeplänen als solche zu kennzeichnen.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

<sup>3</sup>Die Zweckbestimmung der Erstwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde spätestens vor dem Bezug der Wohnungen im Grundbuch anmerken zu lassen.

#### **Art. 28**

Umgehung

<sup>1</sup>Die Nutzung von Erstwohnungen durch Personen mit fiktivem Wohnsitz oder vorgetäuschem Aufenthalt wie auch der Abschluss von Gefälligkeits- oder fiktiven Mietverträgen und dergleichen ist nicht zulässig.

<sup>2</sup>Umgehungen werden nach Art. 115 BauG bestraft.

#### **Art. 29**

Ausnahme

<sup>1</sup>Stirbt der Eigentümer einer Erstwohnung, die bisher von ihm als Erstwohnung genutzt wurde, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, bis zu einer Veräusserung die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen.

<sup>2</sup>In andern besonderen Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dergleichen, kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung von Erstwohnungen gestatten.

<sup>3</sup>Ausnahmen in Härtefällen bleiben vorbehalten.

#### **Art. 30**

Kontingentierung

<sup>1</sup>In Bauzonen, die gemäss Zonenplan der Kontingentsregelung unterliegen, dürfen von der Baubehörde pro Kalenderjahr insgesamt höchstens 2500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Wohnbauten bewilligt werden. Der Kontingentierung unterliegen Baugesuche für neue Wohnungen sowie Bauvorhaben an bestehenden Wohnungen, sofern und soweit die bestehende Bruttogeschossfläche um ein Drittel oder mehr erweitert wird.

<sup>2</sup>Baugesuche für reine Wohnbauten, die ausschliesslich Erstwohnungen enthalten und deren Zweckbestimmung nach den Vorschriften über die Anteilsregelung für die Dauer von 20 Jahren sichergestellt wird, fallen nicht unter die Kontingentsregelung.

<sup>3</sup>Nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente verfallen und werden nicht auf das nächste Jahr vorgetragen.

<sup>4</sup>Wird ein bewilligter Bau innerhalb der gesetzlichen Frist nicht ausgeführt, wird die Kontingentszuteilung auf den nächstfolgenden Dritten übertragen.

<sup>5</sup>Baubewilligungen in Kontingentsgebieten können nicht verlängert werden.<sup>1)</sup>

### Art. 31

Berücksichtigung der Baugesuche

<sup>1</sup>Gesuche für Bauvorhaben, die der Kontingentierung unterliegen, werden grundsätzlich in der Reihenfolge ihres Einganges berücksichtigt.

<sup>2</sup>Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang des überarbeiteten Gesuches massgeblich.

<sup>3</sup>Pro Bauherrschaft oder Baugesellschaft dürfen nicht mehr als 20 % des gesamten Jahreskontingents bewilligt werden. Baugesellschaften mit verschiedenen Namen und Zusammensetzungen der Gesellschafter werden wie eine einzige Gesellschaft behandelt, sofern mehr als die Hälfte der Mitglieder identisch ist oder mehr als die Hälfte der Anteile denselben Gesellschaftern gehört.

<sup>4</sup>Bei Baugesuchen von Baugesellschaften sind der Gemeinde die Namen und Adressen der Gesellschafter und ihre Anteile an der Gesellschaft mit dem Baugesuch bekanntzugeben.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**Art. 32**

Zurückstellung  
von  
Baugesuchen

<sup>1</sup>Baugesuche, für welche das Jahreskontingent nicht oder nicht mehr ausreicht, sind auf das nächste Jahr zurückzustellen.

<sup>2</sup>Vorbezüge auf künftige Quoten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup>Benötigt eine Bauherrschaft für eine einzelne Überbauung mehr als die ihr gemäss Art. 31 Abs. 3 BauG zustehende Quote, ist die Baubewilligung auf das nächste Jahr zurückzustellen. Das Baugesuch kann dann vorweg im ganzen Umfang berücksichtigt werden, sofern es zwei Jahresquoten der betreffenden Bauherrschaft nicht übersteigt. Andernfalls wäre es ein weiteres Jahr zurückzustellen.

**1.3. ERSCHLIESSUNG****1.3.1. ALLGEMEINES****Art. 33**

Ausführungs-  
projekte

<sup>1</sup>Die Ausführungsprojekte richten sich nach den Generellen Erschliessungsplänen.

<sup>2</sup>Es steht der Gemeinde frei, die Projektierung und die Ausführung der Projekte selber zu übernehmen oder, insbesondere bei Fehlen eines öffentlichen Interesses, den interessierten Grundeigentümern zu überlassen. Die Gemeinde überwacht die Ausführung der Anlagen. Werden Erschliessungsanlagen durch Private erstellt, haben diese die Finanzierung selber zu regeln.

**Art. 34**

Anschluss-  
pflicht

<sup>1</sup>Jedes Gebäude, das für den Aufenthalt von Menschen bestimmt oder dazu geeignet ist, muss an die Wasserversorgung und die Kanalisation angeschlossen werden.

<sup>2</sup>Für standortgebundene Bauten ausserhalb der Bauzone kann die Baubehörde auf den Anschluss an die Gemeindekanalisation verzichten, wenn die Belange des Gewässerschutzes gleichwohl gewahrt werden können.

<sup>3</sup>Auf die Anschlusspflicht an die öffentliche Wasserversorgung kann die Baubehörde verzichten, wenn die Versorgung mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser sowie mit genügend Brauch- und Löschwasser bzw. die Löschbereitschaft gesichert ist.

### Art. 35

Übernahme  
und  
Unterhalt  
privater  
Erschliessungs-  
anlagen

<sup>1</sup>Die Gemeinde kann die von den Privaten erstellten Erschliessungsanlagen, soweit sie als öffentliche Anlagen im Generellen Erschliessungsplan vorgesehen sind und gemäss den Bestimmungen der Gemeinde gebaut werden, nach der Erstellung in ihr Eigentum überführen.

<sup>2</sup>Die Gemeinde ist dabei nur soweit zur Leistung von Beiträgen an die Projektierungs- und Erstellungskosten verpflichtet, als für die Öffentlichkeit an der Erstellung ein unmittelbares Interesse, das über die gemeinschaftlichen Interessen der beteiligten Grundeigentümer hinausgeht, besteht.

<sup>3</sup>Die Gemeinde kann Privatstrassen und -wege in das im Generellen Erschliessungsplan enthaltene öffentliche Fusswegnetz aufnehmen, ohne diese in ihr Eigentum zu überführen. Diese Strassen und Wege können von der Öffentlichkeit unbeschränkt betreten und begangen werden.

<sup>4</sup>Der Unterhalt privater Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Grundeigentümer. Dazu gehört auch die Schneeräumung.

### 1.3.2. VORSCHRIFTEN ZUR ERSCHLIESSUNG

#### Art. 36

Erschliessungs-  
reglement  
und  
-gebühren

<sup>1</sup>Die Urnengemeinde erlässt ein Wasserversorgungs-, ein Kanalisations- und Entwässerungs- und ein Stromversorgungsreglement sowie ein Strassenreglement. Sie kann bei Bedarf weitere Erschliessungsreglemente erlassen.

<sup>2</sup>Die Erschliessungsreglemente regeln die technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen.

<sup>3</sup>Für die Benützung kommunaler Erschliessungsanlagen erhebt die Gemeinde Anschluss- und Benützungsgebühren.

<sup>4</sup>Vor Baubeginn müssen sämtliche Gebühren, die durch das Bauvorhaben ausgelöst werden, bezahlt sein (Baupolizeigebühren, Anschlussgebühren, etc.).<sup>1)</sup>

#### Art. 37

Erschliessungs-  
beiträge

<sup>1</sup>Für sämtliche nach den Generellen Erschliessungsplänen durch die Gemeinde erstellten oder von ihr übernommenen Erschliessungsanlagen kann die Gemeinde gestützt auf die kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) Erschliessungsbeiträge erheben. Erschliessungsbeiträge werden mit der Fertigstellung oder der Übernahme der Anlage fällig.

<sup>2</sup>Die Beitragspflicht der Grundeigentümer erstreckt sich auf alle Sondervorteile, die ihnen durch Projektierung, Erstellung sowie Erneuerung und Ausbau der Erschliessungsanlagen erwachsen.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

### 1.3.3. ERSCHLIESSUNGSANLAGEN UND WERKLEITUNGEN

#### Art. 38<sup>1)</sup>

Verkehrs-  
behinderung  
und  
Garagen-  
vorplätze

<sup>1</sup>Der Strassenverkehr darf weder durch unzweckmässige Ausfahrten noch durch Mauern, Pflanzen, Einfriedungen oder andere Anlagen behindert werden. Garagen mit rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse sind so anzulegen, dass zwischen Garage und öffentlicher Strasse ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann (6.00 m).

<sup>2</sup>Die Baubehörde kann die Beseitigung verkehrsbehindernder Anlagen verfügen.

<sup>3</sup>Nicht überdachte Garagenausfahrten dürfen maximal 12 % Neigung aufweisen. Zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung soll nach Möglichkeit ein ebener Vorplatz von wenigstens 3.0 m Tiefe vorhanden sein.

<sup>4</sup>Für das Beheizen von Garageneinfahrten, Parkplätzen, Vorplätzen etc. darf keine Primärenergie (Strom, Öl, etc.) verwendet werden.

<sup>5</sup>Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Änderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

#### Art. 39

Parkierungs-  
flächen

<sup>1</sup>Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten, Vergrösserungen von Wohn- und Geschäftshäusern, Hotels und gewerblichen Betrieben hat die Bauherrschaft auf ihrem Grund und Boden genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten und diese dauernd für die Parkierung offen zu halten.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

<sup>2</sup>Es sind bereitzustellen bei

- a) Wohnbauten                    1 Platz pro Wohnung bis 80 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze,
- b) Bürobauten/Gewerbebauten    1 Platz pro 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche,
- c) Verkaufslokalen            1 Platz pro 15 m<sup>2</sup> Ladenfläche,
- d) Pensionen, Hotels            1 Platz pro 3 Fremdenbetten,
- e) Restaurants                1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle).

<sup>3</sup>Ist die Errichtung von Abstellplätzen auf eigenem Grund und Boden nicht möglich, ist der Grundeigentümer zur Leistung oder Sicherstellung von Beiträgen für den Bau und Unterhalt solcher Anlagen bis max. zur Höhe der ortsüblichen Erstellungskosten verpflichtet. Die Baubehörde erlässt hierfür eine Verordnung. Für Einkaufszentren ist die Ersatzleistung nicht anwendbar. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

<sup>4</sup>Ein Drittel der notwendigen Parkplätze, mind. jedoch einer ist gedeckt und nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen. Bei einer Ausnützungsziffer von mehr als 0,5 kann die Baubehörde verlangen, dass mindestens die Hälfte der notwendigen Anzahl Parkplätze unterirdisch angeordnet wird.

#### **Art. 40**

##### Werkleitungen

Die Gemeinde ist berechtigt, gegen Ersatz des Kulturschadens Leitungen in private Grundstücke einzulegen. Eine Entschädigung ist nur für den Fall vorbehalten, wenn deswegen ein Grundstück nicht mehr zweckmässig überbaut oder bewirtschaftet werden kann.

## 1.4 GESTALTUNG

### Art. 41<sup>1)</sup>

Gestaltung  
allgemein

Es gilt KRG, Art. 73.

### Art. 42

Geschützte  
Bauten,  
erhaltenswerte  
Hecken, Feld-  
und Ufer-  
gehölze,  
Baumgruppen  
und  
Einzelbäume

<sup>1</sup>Geschützte Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

<sup>2</sup>Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen und Einzelbäume dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Pflegerische Massnahmen, wie auf den Stock schneiden, sind zulässig.

<sup>3</sup>Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden.

<sup>4</sup>Die Baubehörde kann im Sinne der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zur Erhaltung des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes, von Kultur- und Naturobjekten und zur Freihaltung von Aussichtslagen Schutzverfügungen erlassen.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**Art. 43<sup>1)</sup>**

## Dächer

<sup>1</sup>Es sind nur Firstdächer zulässig, ausser in der Wohngewerbezone, der Hotelzone, der Touristikzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, der Sportzone und der Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten. Ebenfalls sind bei An- und Nebenbauten gemäss Art. 59 BauG andere Dachformen zulässig.

<sup>2</sup>Die Dachneigung muss zwischen 16° und 28° betragen. Dächer ohne Dachvorsprünge sind nicht zulässig.

**Art. 44<sup>1)</sup>**

## Reklamen und Antennen

<sup>1</sup>Reklamen, Beschriftungen, Schaukästen und dergleichen werden nur zugelassen, sofern sie weder die Verkehrssicherheit noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen und zu keinen Belästigungen führen.

<sup>2</sup>Plakatsäulen oder Plakatwände dürfen auf öffentlichem wie privatem Grund nur an den von der Baubehörde eigens hiefür bestimmten und erlaubten Stellen angebracht werden.

<sup>3</sup>Im Bereiche von Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich.

**Art. 44a**

## Antennenanlagen (Mobilfunk, TV-Broadcast etc.)

<sup>1</sup>Antennenanlagen für Mobilfunk-, TV-Broadcast etc. sind sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen auf das notwendige zu beschränken und in Standort und Ausstattung zu optimieren. Sie erfordern auch innerhalb der Bauzone eine umfassende Interessenabwägung, in erster Linie aus ortsplannerischen Interessen wie z.B. Ortsbildschutz, Wahrung des Charakters und Wohnqualität eines Quartiers, Siedlungsentwicklung.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

<sup>2</sup>Für die Interessenabwägung sind zusätzlich zu den umweltrechtlichen Anforderungen folgende Nachweise zu erbringen.

- a) Bedarfsnachweis (Abdeckung, Kapazitätsprobleme). Die Abdeckung ist durch Abdeckungskarten und Netzplanübersichten nachzuweisen.
- b) Prüfung alternativer Standorte, auch solche ausserhalb der Bauzone (bestehende Anlagen wie z.B. Mobilfunk- und Hochspannungsanlagen, Anlagen der Bergbahnen etc.)
- c) Sicherstellung künftiger Ansprüche und Mitbenutzung
- d) Ortsbildschutz, Ästhetik
- e) Auswirkungen ideeller Immissionen (Liegenschaften, Wohnungen)

Die Baubehörde kann im gegebenen Zusammenhang weitere Unterlagen zur Interessensabwägung verlangen.

<sup>3</sup>Neue Antennenanlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn die Erweiterung bestehender Anlagen nachweislich nicht möglich ist.

<sup>4</sup>Sofern die bewilligten Antennenanlagen etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechtlicher oder technischer Erkenntnisse während mehr als drei Jahren nicht mehr genutzt werden und auch die Weiterverwendung der Mobilfunkanlagen zu einem anderen Zweck nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten der Gestaltstellerin oder deren Betreiber vollständig zu beseitigen.

#### **Art. 45**

#### Einfriedungen

<sup>1</sup>Einfriedungen wie Zäune, Mauern, Hecken dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup>Von Strassen und Wegen sind Einfriedungen mind. 0.50 m abzurücken.

<sup>3</sup>Stacheldrahtzäune sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

<sup>4</sup>Die Baubehörde kann störende Zäune, Mauern, Wände und Hecken verbieten, ihre Beseitigung anordnen oder einen angemessenen Unterhalt verlangen.

#### **Art. 46<sup>1)</sup>**

Terrain-  
veränderungen/  
Strassenabstand

<sup>1</sup>Es gilt KRG, Art. 76.

<sup>2</sup>Von Strassen- und Wegrändern ist ein Abstand von mind. 0.50 m einzuhalten.

### **1.5. ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND GESUNDHEIT**

#### **Art. 47<sup>1)</sup>**

Ausführung  
und  
Unterhalt  
der Bauten

<sup>1</sup>Es gilt KRG, Art. 79.

#### **Art. 48**

Dachwasser  
und  
Schneefang

<sup>1</sup>Unverschmutztes Wasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen, wo dies nicht möglich ist, in offene Gewässer oder bei Fehlen solcher in Meteorwasserleitungen abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.

<sup>2</sup>Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

<sup>3</sup>Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben die Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben diese untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte ausführen.

#### Art. 49

Umwelt-  
belastung

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen 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.

<sup>3</sup>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.

<sup>4</sup>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.

**Art. 50**

Emissionen

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

<sup>2</sup>Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Bauten und Anlagen unterschieden:

- a) Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
- b) Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
- c) Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

**1.6. ÖFFENTLICHER UND PRIVATER GRUND UND LUFTRAUM****Art. 51**Gemeinge-  
brauch

<sup>1</sup>Eine über den normalen Gemeingebrauch hinausgehende Benützung des öffentlichen Grundes ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Grundeigentümers. Das gilt insbesondere für Lagerplätze und Materialablagerungen.

<sup>2</sup>Bewilligungen für den gesteigerten Gemeingebrauch werden in der Regel nur gegen Erhebung einer Gebühr und Unterzeichnung eines Revers erteilt. Die Baubehörde erlässt eine Gebührenordnung.

<sup>3</sup>Die Benützung öffentlichen Grundes kann gestattet werden für Fundamentvorsprünge geringen Ausmasses, für Notausgänge von Luftschutzbauten und für andere Anlagen, sofern sie den bestimmungsmässigen Gebrauch des öffentlichen Grundes nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup>Die Benützung des öffentlichen Grundes ist nicht zulässig zur Anlage von Treppen, Öl- und Benzintanks.

<sup>5</sup>Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gestattet werden für:

- a) Fensterläden, Tür- und Torflügel, sofern keine andere Lösung möglich ist,
- b) Balkone, Erker und andere ausladende Gebäudeteile, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir oder 4.50 m über der Niveaulinie angebracht werden und nicht mehr als 1.50 m Ausladung aufweisen,
- c) Rollvorhänge, Reklamevorrichtungen, Schaukästen, Ventilatoren und ähnliche Anlagen, wenn Gewähr dafür geboten ist, dass sie den Verkehr nicht beeinträchtigen und das Strassenbild nicht verunstalten.

<sup>6</sup>Wenn öffentlicher Grund und Luftraum vorübergehend benützt werden, insbesondere für Bauarbeiten, haben sich Unternehmer und Bauherrschaft zu folgenden Massnahmen zu verpflichten:

- a) Verkehrsanlagen und Durchgänge sind in passierbarem Zustand zu halten, abzusichern und nachts ausreichend zu beleuchten.
- b) Wasserleitungsschieber, Hydranten, Kinetten und Abzugschächte sind zu schützen und stets freizuhalten.

- c) Gegen herabfallende Materialien sind zweckdienliche Schutzvorkehrungen zu treffen.
- d) Nach der Beanspruchung ist der öffentliche Grund wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

**Art. 52**

Verkehrsschilder,  
Signale,  
Hydranten

<sup>1</sup>Wo das öffentliche Interesse es erfordert, ist die Gemeinde berechtigt, auf Privatgrundstücken oder Privatbauten Schilder mit Hausnummern, Strassennummern, Tafeln des öffentlichen Verkehrs, Wegweiser, Verkehrsspiegel, Hydranten, Lichtsignale und Strassenlampen anzubringen.

<sup>2</sup>Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt solcher Einrichtungen fallen zu Lasten der Gemeinde. Gerechtfertigte Wünsche der Eigentümer über Form, Art und Weise der Anbringung derartiger Einrichtungen sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

<sup>3</sup>Die Namensgebung für alle öffentlichen und privaten Strassen und Plätze ist Sache der Gemeinde.

**2. BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN****Art. 53<sup>1)</sup>**

Ausnutzungsziffer

<sup>1</sup>Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

$$AZ = \frac{\text{Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{Anrechenbare Landfläche (LF)}}$$

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

<sup>2</sup>Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass bis 30 cm Wandstärke. Im Dachgeschoss sind die für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebauten oder ausbaubaren Räume anzurechnen, soweit ihre lichte Höhe mindestens 1.60 m beträgt. Übersteigt die Höhe eines Geschosses 4.0 m, wird die zugehörige Bruttogeschossfläche doppelt angerechnet.

<sup>3</sup>Nebenräume werden nur angerechnet, wenn sie mehr als 35 % der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche betragen. Als Nebenräume gelten Bastelräume, Technikräume, Waschküchen, Keller, Heizräume, Lifte und ausserhalb der Wohnung liegende Korridore und Treppenanlagen (inkl. Aussentreppe).

<sup>4</sup>Nicht angerechnet werden:

- a) Zivilschutzräume und Einstellräume für Motorfahrzeuge.
- b) bei Hotelbauten im Sinne von Art. 61 Abs. 2 und öffentlichen Wohn- und Ferienhausbauten gemäss Art. 69 BauG alle unterirdischen Geschossflächen sowie alle Wellnessanlagen, Sport- und Spielflächen.

Oberirdische Arbeits-, Lager- und Verwaltungsräume, Konferenzsäle, Frühstücksflächen oder anderen ähnlichen Zwecken dienende allgemeine Räume werden nur angerechnet, wenn sie mehr als 40 % der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche betragen.

- c) Wintergärten und ähnliche unisolierte und verglaste Gebäudeteile, die nicht beheizt werden und ausserhalb der isolierten Gebäudehülle liegen, sofern sie nicht mehr als 15 % der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche betragen. Ist die Fläche des Wintergartens grösser, wird nur der über diese Fläche hinausgehende Teil angerechnet.
- d) Jene Flächen, die für den Betrieb von öffentlichen Gaststätten (Restaurant, Café, Bar, Kantine) genutzt werden. Nicht angerechnet werden nebst dem eigentlichen Gaststättenraum auch alle Arbeits- und Nebenräume wie Küche, Büro für Gaststätte, Lagerraum, WC-Anlage und Erschliessungsflächen.

Alle nicht anrechenbaren Flächen von Gaststätten unterliegen einem zeitlich unbeschränkten Umnutzungsverbot, das im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken ist.

<sup>5</sup>Als anrechenbare Landfläche gilt jener Teil der Bauzonenfläche, welcher baulich noch nicht ausgenützt ist.

#### **Art. 54<sup>1)</sup>**

Nutzungs-  
transport und  
Parzellierung

<sup>1</sup>Die Baubehörde kann Nutzungstransporte zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassenparzellen getrennten Grundstücken zulassen. Nutzungstransporte von Zonen niedrigerer Nutzung in Zonen höherer Nutzung sind zulässig.

<sup>2</sup>In den Wohnzonen mit einer Ausnützungsziffer 0,15 und 0,20 ist ein Nutzungstransport innerhalb der ganzen zusammenhängenden Wohnzone zulässig. Zudem ist in den Wohnzonen mit einer Ausnützungsziffer 0,15 und 0,20 ein Nutzungstransport in eine höhere Nutzungszone auf eine Entfernung von 200 m ab der Grundstücksgrenze zulässig.

<sup>3</sup>Die Beanspruchung eines Grundstückes zur Erhöhung der Ausnützung eines andern ist im Grundbuch einzutragen.

<sup>4</sup>Durch nachträgliche Parzellierung von Grundstücken dürfen die Vorschriften über die Ausnützung nicht umgangen werden. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten ist.

<sup>5</sup>Die Baubehörde kann im Rahmen von Quartierplänen weitergehende Nutzungstransporte festlegen.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**Art. 55<sup>1)</sup>**

Gebäude- und  
Firsthöhe

<sup>1</sup>Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit dem Dachabschluss (Oberkante Ziegel, Blech, Eternit, Steinplatte, etc.).

<sup>2</sup>Als Firsthöhe gilt die Differenz zwischen dem höchsten Punkt des geneigten Daches und dem Mittel der Terrainhöhen (gewachsenes Terrain) aller Hauptgebäudeecken.

<sup>3</sup>Bei Abgrabungen sind die Gebäude- und die Firsthöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.

<sup>4</sup>Bestehen unterschiedliche Höhen an einer Gebäudeecke (Geländesprung, Stützmauer etc.), so ist das arithmetische Mittel als Höhe festzulegen.

<sup>5</sup>Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper separat ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

**Art. 56<sup>1)</sup>**

Gebäudelänge

<sup>1</sup>Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten Rechteckes, welches das Gebäude umfasst.

<sup>2</sup>Niedere An- und Nebenbauten bis zu 3 m Gebäudehöhe sind nur mitzurechnen wenn

- a) durch sie Baukörper verbunden werden, die unter sich weniger als den zonengemässen Abstand aufweisen,
- b) ihre Grundfläche grösser als 40 m<sup>2</sup> ist,
- c) der Baukörper Wohn- und Arbeitsräume enthält.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

<sup>3</sup>Bei bestehenden Bauten finden für Ausbauten innerhalb des vorhandenen Grundrisses die Bestimmungen über die Gebäudelänge keine Anwendung.

#### **Art. 57<sup>1)</sup>**

Grenz- und  
Gebäude-  
abstand

<sup>1</sup>Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art einschliesslich beweglicher Anlagen wie Silos, Reklameanlagen usw. die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand ist süd- oder talseitig einzuhalten. Von den übrigen Fassaden ist der kleine Grenzabstand einzuhalten.

<sup>2</sup>Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung der Baubehörde können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn als Gebäudeabstand die Summe der beiden Grenzabstände eingehalten ist.

<sup>3</sup>Die Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

<sup>4</sup>Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ist die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten.

<sup>5</sup>Vorbehalten bleiben die im Rahmen von Quartierplänen zulässigen Ausnahmen, wenn keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

#### **Art. 58**

Geschlossene  
Bauweise

<sup>1</sup>Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden.

<sup>2</sup>Bei geschlossener Bauweise sind seitlich und gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

<sup>3</sup>Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.

<sup>4</sup>Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind innerhalb von drei Jahren zu schliessen.

#### **Art. 59**

An- und  
Nebenbauten

<sup>1</sup>Die Baubehörde kann gestatten, dass niedere An- und Nebenbauten bis 3 m Gebäudehöhe und weniger als 40 m<sup>2</sup> Grundfläche bis auf 2.50 m an die Grenze gestellt werden.

<sup>2</sup>Weist sich die Bauherrschaft über den Besitz eines Näherbaurechtes aus, können Bauten im Sinne von Abs. 1 an die Grenze gestellt werden, sofern keine feuer- und sicherheitspolizeilichen Vorschriften oder Generelle Erschliessungspläne entgegenstehen.

#### **Art. 60<sup>1)</sup>**

Abstand von  
Wäldern und  
Gewässern

Es gilt KRG, Art. 78.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

### 3. ZONENARTEN UND ZONENVORSCHRIFTEN

#### 3.1. ZONENSHEMA

##### Art. 61

##### Zonenschema

<sup>1</sup>Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen sowie der zulässige Emissionsgrad von Bauten und Anlagen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.

<sup>2</sup>Bei Hotelbauten kann in allen Bauzonen die maximale Gebäudehöhe um 3,5 m, die Gebäudelänge um 5,0 m und die Ausnutzungsziffer um 0,1 überschritten werden. Die Zusammenzählung dieser Mehrhöhe mit Mehrhöhen nach Art. 83 BauG ist nicht gestattet. Als Hotel im Sinne dieser Bestimmung gilt ein hotelmässig bewirtschafteter Beherbergungsbetrieb, welcher über eine Küche und weitere Wirtschaftsräume sowie einen Speise- oder Frühstückssaal mit einer Sitzplatzzahl von mindestens 50 % der Gastbettenzahl und über zusätzliche Gemeinschaftsräume (Aufenthalts-, Spielräume usw.) von mindestens gleicher Fläche verfügt. Zivilschutz- und Kellerräume gelten nicht als Gemeinschaftsräume und dürfen auch nicht als solche ausgebaut und betrieben werden.

<sup>3</sup>Bei Umbauten von bestehenden Bauten in der Dorfzone kann die Baubehörde eine Ausnutzungsziffer von max. 1.0 zulassen, sofern der gesamte Wohnraum für die Dauer von 20 Jahren als Erstwohnraum genutzt und das bisherige Gebäudevolumen nicht erweitert werden.

<sup>4</sup>Für reine Wohnbauten, die für die Dauer von 20 Jahren ausschliesslich Erstwohnungen enthalten, kann eine um 20 % erhöhte Ausnutzungsziffer gewährt werden.

<sup>5</sup>Bei Bauvorhaben nach Abs. 2, 3 und 4 ist deren Zweckbestimmung durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind vor Baubeginn im Grundbuch anmerken zu lassen.

<sup>6</sup>Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnutzungsziffer, die Grenzabstände und die Emissionsbeschränkungen in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der größere Teil des Gebäudes liegt.

	Ausnutzung AZ	Max. Gebäudehöhe (m)	Max. Firsthöhe (m)	Max. Gebäudelänge (m)	Kleiner Grenzabstand (m)	Grosser Grenzabstand (m)	Lärmempfindlichkeitsstufe 3)	Emissionen
Kernzone	1,0	12.0	16.0	Art. 58	2.5	2.5	III	mässig störend
Dorfzone	0,6	11.0	14.0	Art. 58	2.5	2.5	III	mässig störend
Dorferweiterungszone	0,6 0,4 0,2	11.0	14.0	Art. 58	2.5	2.5	III	mässig störend
Wohnzone	0,7	13.0	16.0	22.0	2.5	3.0	II	nicht störend
	0,5	10.0	13.0	22.0	2.5	4.0	II	nicht störend
	0,4	9.0	12.0	22.0	2.5	5.0	II	nicht störend
	0,3	7.50	10.5	18.0	2.5	5.0	II	nicht störend
	0,2	7.50	10.5	18.0	2.5	5.0	II	nicht störend
	0,15	7.50	10.5	18.0	2.5	5.0	II	nicht störend
Wohn-Gewerbezone	1)	11.0	14.0	30.0 2)	2.5	5.0	III	mässig störend
Hotelzone Fadail	-	17.5	17.5	-)	5.0	10.0	II	nicht störend

1) Für den Gewerbeteil gilt keine AZ-Beschränkung. Die maximale AZ für die Wohnnutzung beträgt 0,25. Genügt die für die Wohnnutzung festgelegte AZ von 0,25 nicht, um eine Wohnung von mindestens 150 m<sup>2</sup> BGF zu erstellen, kann der Gemeindevorstand diese AZ entsprechend erhöhen.

2) Für reine Gewerbebetriebe kann die Gebäudelänge um max. 10 m verlängert werden.

3) Die Touristikzone, die Zone für öffentliche Anlagen, die Sportzone, die Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten, die Landwirtschaftszone, die Campingzone und das übrige Gemeindegebiet sind der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist, sofern der Zonenplan keine Abweichungen vorsieht, der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

### 3.2. ZONEN DER GRUNDNUTZUNG

#### 3.2.1. BAUZONEN

##### Art. 62

###### Kernzone

<sup>1</sup>Die Kernzone ist für Wohn-, Geschäfts-, Verwaltungs- und Hotel- sowie für gewerbliche Bauten mit höchstens mässig störenden Emissionen bestimmt. Um- und Neubauten müssen den gestalterischen Anforderungen des Tourismusortes gerecht werden.

<sup>2</sup>Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. An-, Um- und Neubauten haben sich in Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung einzufügen. Insbesondere haben sie zu öffentlichen Räumen wie Strassen, Gassen, Plätzen und Hofräumen sowie deren Begrenzungen (Mauern, Gärten, Freiflächen) Bezug zu nehmen.

<sup>3</sup>Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.

<sup>4</sup>Bei Umbauten und der Erneuerung bestehender, vor dem 1. Januar 1998 erstellter Bauten gilt innerhalb der bestehenden Bauvolumen keine Ausnützungsziffer.<sup>1)</sup>

<sup>5</sup>Bei sämtlichen Neu- und Umbauten in der Kernzone sind die Bauabsichten der Gemeinde vor Beginn der Ausarbeitung der Detailpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet über allfällige Auflagen. Sie kann einen Bauberater oder die kant. Denkmalpflege beiziehen.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**Art. 63**

Dorf- und Dorferweiterungszone

<sup>1</sup>In der Dorf- und der Dorferweiterungszone ist der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten. Funktionell, hygienisch und ästhetisch unbefriedigende Bauten oder Bauteile sind nach Möglichkeit zu sanieren. Dabei ist anzustreben, die Dorfzone zu einem attraktiven Ort zu gestalten.

<sup>2</sup>In der Dorf- und der Dorferweiterungszone sind neben Wohnhäusern auch Bauten für Geschäfte, das Gastgewerbe und mässig störendes Kleingewerbe zulässig.

<sup>3</sup>Alle Neu-, An- und Nebenbauten sowie Umbauten haben sich in Höhe, Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden den umliegenden Bauten anzupassen. Soweit keine Baulinien bestehen, sind die bestehenden Baufluchten bei Neu- und Umbauten beizubehalten.

<sup>4</sup>Für bauliche Vorkehrungen in der Umgebung von architektonisch wertvollen Gebäuden sind besondere Massnahmen zu treffen, die eine Beeinträchtigung dieser Gebäude ausschliessen.

<sup>5</sup>Die Baubehörde kann Quartiergestaltungspläne verlangen.

<sup>6</sup>Bei Umbauten und der Erneuerung bestehender, vor dem 1. Januar 1998 erstellter Bauten gilt in der Dorfzone innerhalb der bestehenden Bauvolumen keine Ausnützungsziffer.<sup>1)</sup>

<sup>7</sup>Bei sämtlichen Neu- und Umbauten in der Dorf- und der Dorferweiterungszone sind die Bauabsichten der Gemeinde vor Beginn der Ausarbeitung der Detailpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet über allfällige Auflagen. Sie kann einen Bauberater oder die kant. Denkmalpflege beziehen.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**Art. 64**

Wohnzone

<sup>1</sup>In den Wohnzonen sind neben Wohnbauten auch nicht störende Betriebe und Hotels zugelassen.

<sup>2</sup>Letztere dürfen nur bewilligt werden, wenn sie in ihrer äusseren Erscheinung den Wohnbauten angeglichen sind.

**Art. 65**

Wohngewerbezone

<sup>1</sup>In der Wohngewerbezone sind Wohnbauten mit Gewerbebetrieb und mässig störende reine Gewerbebetriebe gestattet. Die Erstellung von Zweitwohnungen ist nicht zulässig.

<sup>2</sup>Der Wohnnutzung gleichgestellt sind reine Dienstleistungsbetriebe wie Arztpraxen, Büros, Detailhandelsgeschäfte und dergleichen. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup>Wohnteile, die hauptsächlich als Mannschaftsunterkünfte für Gewerbebetriebe dienen, dürfen während der Bauzeitbeschränkung im Winter als Ferienlager genutzt werden.

**Art. 65a**

Hotelzone

<sup>1</sup>Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Gebäude und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Hotelbetrieb und die Erholung stören.

<sup>2</sup>Als Gastgewerbebetrieb gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen. Aparthotels sind nicht zulässig.

<sup>3</sup>Bestehende traditionelle Hotels und Garni-Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Nutzungsziffer, Höhen- und Längenmasse sowie Abstände und Abstandsbereiche umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden und ein langfristiger Betrieb des Hotels sichergestellt ist. Die Umwandlung bestehender hotelmässig genutzter Flächen im Wohnraum ist nicht gestattet.

**Art. 66<sup>1)</sup>**

## Touristikzone

<sup>1</sup>In der Touristikzone sind Bauten und Anlagen von touristischen Beförderungsanlagen wie Bergbahnen, Skilifte sowie damit verbundene Büros, Einstellhallen für Fahrzeuge, Reparaturwerkstätten und dergleichen zulässig. Ebenso sind Bauten und Anlagen für Schneesportschulen, für Sportgeräte (Vermietung, Verkauf in Verbindung mit Vermietung, Service und Einstellhallen), für Beherbergungsbetriebe und für Restaurants zulässig.

<sup>2</sup>In der Touristikzone A richtet sich Art und Mass der Nutzung sowie die Erschliessung nach den Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan und den nachfolgenden Bestimmungen:<sup>2)</sup>

- a) Neue Gebäude und Ersatzbauten sind innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sämtliche Gebäude sind an den gemeindeeigenen Fernwärmeverbund anzuschliessen.
- b) Der Baubereich Hotel dient der Erstellung der Hauptbaute. Es sind ausschliesslich Hotels mit dazugehörigen Infrastrukturen wie Restauration etc. zulässig. Eine Umnutzung in ein Aparthotel oder als Wohnung ist ausgeschlossen. Die Höhenkote von 1507.50 m.ü.M. darf mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten von keinem Gebäudeteil überschritten werden. Im Baubereich Hotel (unterirdisch) dürfen mit Ausnahme von Zu- und Ausfahrten keine Bauteile über das gestaltete Terrain hinausragen.
- c) Im Baubereich Personalhaus sind maximal 2-Zimmer-Wohnungen und Zimmer für das Personal (Tourismus, Handel und Gewerbe) gestattet. Die Baute darf maximal 18.5 m hoch (Gebäudehöhe) sein und oberirdisch eine Kubatur von max. 6'500 m<sup>3</sup> aufweisen.
- d) Der Bereich Erschliessung und Parkierung dient der Erstellung der Haupterschliessung, der Parkieranlagen sowie der Anlieferungszufahrt.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 24. April 2016

- e) Der Bereich Busperron umfasst die für den Busbetrieb erforderlichen Manövrier- und Perronflächen. Eine temporäre Beanspruchung durch Anlieferverkehr ist zulässig.

<sup>3</sup>Sofern nicht innert 5 Jahren seit Genehmigung dieser Teilrevision mit dem Bau des der Touristikzone A zugrunde liegenden Projekts begonnen wird, wird diese Teilrevision rückgängig gemacht. Die Teilrevision wird auch dann rückgängig gemacht, wenn der Bau nicht innerhalb der in Art. 91 KRG festgelegten Frist vollendet wird. Die Zurücksetzung in den heutigen Zustand erfolgt entschädigungslos und mit Beschluss durch den Gemeindevorstand. Die fünfjährige Frist verlängert sich im Fall von Einsprachen gegen das Bauvorhaben um die Zeit, welche die Rechtsmittelverfahren in Anspruch nehmen.<sup>1)</sup>

#### Art. 67

Zone für  
öffentliche  
Bauten und  
Anlagen

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

<sup>2</sup>Auf den im Zonenplan besonders bezeichneten Flächen der Zone für öffentliche Anlagen dürfen nur Parkanlagen, Gärten und Sportanlagen sowie Parkieranlagen mit den hiezu notwendigen Hochbauten erstellt werden.

<sup>3</sup>In Verbindung mit öffentlichen Gebäuden kann die Gemeinde eigenen Wohnraum erstellen.

<sup>4</sup>Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.50 m für den kleinen bzw. 5 m für den grossen Grenzabstand. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Gebiete sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

<sup>5</sup>Für die Übernahme privater Grundstücke gilt Art. 27 KRG. Bei Flächen für Parkieranlagen, welche von der Gemeinde nach Art. 27 KRG übernommen werden, kann die Gemeinde Beiträge im Sinne von Art. 37 BauG erheben.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 24. April 2016

**Art. 68**

Sportzone

<sup>1</sup>Die Sportzone ist für die Erstellung von Freizeitanlagen wie Tennisplätzen, Schwimm- und Hallenbädern und dergleichen bestimmt.

<sup>2</sup>Für Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Abstandsvorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

**Art. 69**

Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten

<sup>1</sup>Als öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten gelten Wohn- und Ferienhausbauten, die von Gemeinden, von anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften oder Anstalten oder von privaten Einrichtungen mit öffentlicher Zweckbestimmung erstellt und betrieben werden. Für solche Bauten kann die Baubehörde unabhängig vom Standort die Bestimmungen des Quartierplanrechtes bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge und -breite sowie Gebäudeabstände anwenden. Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.50 m für den kleinen bzw. 5 m für den grossen Grenzabstand. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Gebiete sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

<sup>2</sup>Bei Anwendung der Quartierplanbestimmungen ist im Grundbuch ein Zweckentfremdungsverbot anzumerken.

**3.2.2. WEITERE ZONEN****Art. 70<sup>1)</sup>**

Landwirtschaftszone

Es gilt KRG, Art. 32.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**Art. 71**

Forstwirtschaftszone

<sup>1</sup>Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.

<sup>2</sup>Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

**Art. 72**

Freihaltezone

<sup>1</sup>Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.

<sup>2</sup>Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.

<sup>3</sup>Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

**Art. 73**

Campingzone

<sup>1</sup>Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen und Verkaufskioske.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.

<sup>3</sup>Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch den Gemeindevorstand bedarf.

#### **Art. 74**

Übriges  
Gemeinde-  
gebiet

<sup>1</sup>Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land- und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

### **3.3. ZONEN DER ÜBERLAGERTEN NUTZUNG**

#### **Art. 75<sup>1)</sup>**

Grundwasser-  
und  
Quellschutz-  
zone

Es gilt KRG, Art. 37.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**Art. 76**

Wintersport-  
zone

<sup>1</sup>Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände, insbesondere Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Bob- und Skeletonbahnen, Schlittelwege.

<sup>2</sup>Es gelten neben den Vorschriften der jeweiligen Zone der Grundnutzung folgende besonderen Bestimmungen:

- a) Der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes steht jedermann offen.
- b) Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen.
- c) Neueinfriedungen von Grundstücken können untersagt werden oder sind vom Grundeigentümer für die Zeit vom 1. November bis 30. April zu entfernen. Bestehende Einfriedungen können durch die Gemeinde während dieser Zeit entfernt werden.
- d) 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 Bundes und des Kantons.
- e) Kosten, die der Gemeinde aus der Sicherung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen auferlegt werden.
- f) Bei Langlaufloipen, Schlittelwegen sowie Bob- und Skeletonbahnen legt die Wintersportzone die generelle Linienführung dieser Anlagen fest. Änderungen müssen von der Baubehörde bewilligt werden.

<sup>3</sup>Nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplanes und unter Vorbehalt der erforderlichen Baubewilligung ist es innerhalb der Wintersportzone zulässig, Skipisten selbst zu beschneien und die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen zu erstellen. Bauten und Anlagen sind in der Regel unterirdisch anzulegen. Die Beschneigung darf nur bei gefrorenem Boden erfolgen. Überflurhydranten (Zapfstellen) sind nach dem Winterende zu entfernen.

#### **Art. 77**

Naturschutz-  
zone

<sup>1</sup>Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.

<sup>2</sup>In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen untersagt. Rodungen, Düngung und Materialablagerungen sind nicht zulässig. Terrainveränderungen, Entwässerungen und andere Eingriffe sind nur zulässig, wenn sie für die Erreichung des Zweckes dieser Zone erforderlich sind. Die Herrichtung von Skipisten (bestehend) ist zulässig, wenn eine gesetzte Schneedecke von mindestens 15 cm vorliegt.

<sup>3</sup>Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

<sup>4</sup>Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb der Naturschutzzone gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

<sup>5</sup>Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

**Art. 78**Landschafts-  
schutzzone

<sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone dient dem Schutz besonders schöner und naturkundlich wertvoller Landschaften.

<sup>2</sup>Die Erstellung von Hochbauten ist untersagt. Bestehende Bauten dürfen im Rahmen der Grundnutzung und des übergeordneten Rechts erneuert und angemessen erweitert werden.

<sup>3</sup>Bei der Erstellung von Strassen und Wegen sowie andern zulässigen baulichen Massnahmen ist das Landschaftsbild auf bestmögliche Art zu schonen. Die naturkundlich wertvollen Gebiete, wie z.B. Kleinseen, Ried- und Moorflächen sowie die besonderen Naturobjekte sind zu erhalten. Die bewaldeten Teile sollen wenn möglich nicht zu Lasten der unbestockten Flächen ausgedehnt werden.

**Art. 79**Wald- und  
Wildschonzone

<sup>1</sup>Die Wald- und Wildschonzone umfasst Flächen, in denen das Gleichgewicht von Fauna und Flora durch bauliche Eingriffe oder menschliches Verhalten beeinträchtigt werden kann.

<sup>2</sup>Zum Schutze von Fauna und Flora kann der Gemeinderat unter Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Bedürfnisse Beschränkungen und Verbote bezüglich Nutzung, baulicher Massnahmen, Befahren und Betreten verfügen. Für begrenzte Flächen können Abschränkungen angebracht werden.

<sup>3</sup>Verbote sind unter Hinweis auf die Strafbestimmungen des Baugesetzes öffentlich bekanntzugeben und im Gelände angemessen zu markieren.

**Art. 80<sup>1)</sup>**

Gefahrenzone

Es gilt KRG, Art. 38.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**Art. 81**

Material-  
ablagerungs-  
und  
Deponiezone

<sup>1</sup>Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.

<sup>2</sup>Die Deponiezone umfasst die Fläche, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie bestimmt ist. In der Deponiezone dürfen nur die auf dem vorgesehenen Deponietyp zulässigen Abfälle abgelagert werden.

<sup>3</sup>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.

<sup>4</sup>Die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

<sup>5</sup>Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss und den Unterhalt der Materialablagerungen sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Umwelt für Ablagerungen, die der Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial dienen.

<sup>6</sup>Der Gemeindevorstand erlässt ein Deponie- und Gebührenreglement.

## IV. QUARTIERPLANUNG

### 1. ALLGEMEINES

#### Art. 82<sup>1)</sup>

Zweck und  
Inhalt

Es gilt KRG, Art. 51.

#### Art. 83

Anwendbare  
Bauvorschriften

<sup>1</sup>Im Quartierplanverfahren sind die allgemeinen Bauvorschriften, die Zonenvorschriften und die speziellen Bauvorschriften zu beachten.

<sup>2</sup>Bietet der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung, kann die Baubehörde folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften gewähren:<sup>1)</sup>

- a) Die in Art. 61 angegebenen Höchstwerte für die Ausnützung dürfen um maximal 0,05 erhöht werden.
- b) Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen und Dachgestaltung können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
- c) Die gemäss Zonenschema zulässige Gebäudehöhe kann für einzelne Bauten des Quartierplanes um max. 3.50 m erhöht werden.

<sup>3</sup>Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**Art. 84<sup>1)</sup>**  
Nutzungs-  
konzentration Es gilt KRG, Art. 52.

## **2. ERSCHLIESSUNG**

**Art. 85<sup>1)</sup>**  
Quartier-  
erschliessungs-  
plan Es gelten KRG, Art. 65ff.

## **3. GRENZBEREINIGUNG**

**Art. 86<sup>1)</sup>**  
Grenz-  
bereinigung Es gelten KRG, Art. 65ff.

## **4. BAULANDUMLEGUNG**

**Art. 87<sup>1)</sup>**  
Anordnung Es gelten KRG, Art. 65ff.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**Art. 88<sup>1)</sup>**Abzug für den  
Gemeinbedarf

Es gelten KRG, Art. 65ff.

**Art. 89<sup>1)</sup>**

Neuzuteilung

Es gelten KRG, Art. 65ff.

**5. GESTALTUNG****Art. 90<sup>1)</sup>**Quartier-  
gestaltung

Es gilt KRG, Art. 52.

**6. QUARTIERPLANVERFAHREN****Art. 91<sup>1)</sup>**

Einleitung

Es gelten KRG, Art. 51ff und KRVO, Art. 16ff.

**Art. 92<sup>1)</sup>**Erstellen des  
öffentlichen  
oder privaten  
Quartierplanes

Es gelten KRG, Art. 51ff und KRVO, Art. 16ff.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

---

	<b>Art. 93<sup>1)</sup></b>
Private Vereinbarungen	Es gelten KRG, Art. 51ff und KRVO, Art. 16ff.
	<b>Art. 94<sup>1)</sup></b>
Planungskosten	Es gelten KRG, Art. 51ff und KRVO, Art. 16ff.
	<b>Art. 95<sup>1)</sup></b>
Öffentliche Auflage, Einsprachen	Es gelten KRG, Art. 51ff und KRVO, Art. 16ff.
	<b>Art. 96<sup>1)</sup></b>
Genehmigung des Quartierplanes	Es gelten KRG, Art. 51ff und KRVO, Art. 16ff.
	<b>Art. 97<sup>1)</sup></b>
Anmerkung im Grundbuch	Es gelten KRG, Art. 51ff und KRVO, Art. 16ff.
	<b>Art. 98<sup>1)</sup></b>
Änderung, Aufhebung	Es gelten KRG, Art. 51ff und KRVO, Art. 16ff.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**7. VOLLZUG DES QUARTIERPLANES****Art. 99<sup>1)</sup>**

Bau und  
Unterhalt der  
gemeinschaftlichen  
Anlagen

Es gelten KRG, Art. 51ff und KRVO, Art. 16ff.

**Art. 100<sup>1)</sup>**

Verteilung der  
Erschliessungs-  
kosten

Es gelten KRG, Art. 51ff und KRVO, Art. 16ff.

**Art. 101<sup>1)</sup>**

Vorbehalt der  
Baubewilligung

Es gelten KRG, Art. 51ff und KRVO, Art. 16ff.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

## V. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

### Art. 102<sup>1)</sup>

Baubewilligungspflicht

<sup>1</sup>Es gilt Art. 86 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 40 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO).

<sup>2</sup>Dem Meldeverfahren unterliegen (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
3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen
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>
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 (für Installationen ab zwei Wochen), 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 m<sup>2</sup>

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

7. Iglus, Tipizelte und dergleichen für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden
9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>
12. Unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte
15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind
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
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
20. Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m<sup>2</sup> Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände (für den jeweiligen saisonal benutzten und konkret bezeichneten Standort) sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten

**Art. 103<sup>1)</sup>**

## Baugesuch

<sup>1)</sup>Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen können weitere Gesuchsexemplare verlangt werden.

<sup>2)</sup>Dem Baugesuch sind beizulegen:

- a) Aktueller Situationsplan 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie, unterzeichnet durch den Nachführungsgeometer) mit rot eingezeichnetem Projekt, mit versicherten Höhenbezugspunkten und mit vermassten Grenz- und Gebäudeabständen
- b) Vermasste Grundrisse aller Geschosse (inkl. Keller- und Dachgeschoss) im Massstab 1:100 mit Angabe der Zweckbestimmung aller Räume und der Erstwohnungen
- c) Pläne aller Fassaden im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, einschliesslich Höhenkoten
- d) Quer- und Längsschnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, Strassenhöhe, alter und neuer Gelände Verlauf bis zur Grenze (mit Höhenangaben)
- e) Umgebungspläne mit Darstellung von Mauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Zugangswege, Treppen, Böschungen usw., inkl. Quer- und Längsschnitt. Im Umgebungsplan müssen die Höhen des gewachsenen Terrains angegeben werden (Höhenangaben des Geometers).
- f) Detaillierte Berechnung der Geschossflächenziffer und des Erstwohnanteils
- g) Kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416
- h) Berechnung Pflichtparkplätze
- i) Baubeschrieb auf amtlichem Baubewilligungsformular, inkl. Angabe über Fassadenfarbe und -material

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

- j) EWO-Formular
- k) Grundbuchauszug
- l) Leitungskatastrerauszug mit Elektrisch, Wasser, Schmutz- und Meteorwasser
- m) Detailliertes Kanalisationsprojekt
- n) Entsorgungserklärung auf Formular des Amts für Natur und Umwelt
- o) Energienachweis gemäss kantonalem Energiegesetz
- p) Unterlagen für den baulichen Zivilschutz
- q) Unterlagen für die Feuerpolizei
- r) Unterlagen für weitere spezialrechtliche Bewilligungen
- s) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone

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.

<sup>3</sup>Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.

<sup>4</sup>Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.

<sup>5</sup>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).

---

	<b>Art. 104<sup>1)</sup></b>
Baugespann	Es gilt KRVO, Art. 43.
	<b>Art. 105<sup>1)</sup></b>
Vorprüfung, Publikation und Auflage	Es gelten KRVO, Art. 44 und 45.
	<b>Art. 106<sup>1)</sup></b>
Einsprachen	Es gilt KRVO, Art. 45.
	<b>Art. 107<sup>1)</sup></b>
Bedingungen und Auflagen; Revers	Es gilt KRG, Art. 90.
	<b>Art. 108<sup>1)</sup></b>
Vorentscheid	Es gilt KRVO, Art. 41.
	<b>Art. 109<sup>1)</sup></b>
Baubescheid	Es gelten KRVO, Art. 46-49.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**Art. 110<sup>1)</sup>**

Baufristen            Es gilt KRG, Art. 91.

**Art. 111<sup>1)</sup>**

Bauausführung  
und -zeiten            <sup>1</sup>Vom 22. Dezember bis 31. März und während der gesamten Karwoche gilt eine Sperre für sämtliche Bauarbeiten (Wintersperre). Ausgenommen sind Bauarbeiten in vollständig geschlossenen Gebäudehüllen. Falls der Ostermontag vor dem 31. März stattfindet, gilt die Sperre nur bis Ostermontag. Der Gemeindevorstand legt die Einzelheiten in den Ausführungsbestimmungen fest.

<sup>2</sup>Der Einsatz lärmträchtiger Maschinen, wie Kompressoren, Traxe, Rammmaschinen ist auf Tageszeiten von 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr zu beschränken. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

**Art. 112<sup>1)</sup>**

Baukontrolle            <sup>1</sup>Zusätzlich zu Art. 60 KRVO gelten folgende Bestimmungen:

- a) Der Baubehörde und deren Vollzugsorganen ist der Zutritt zum Baugrundstück jederzeit zu gestatten.
- b) Alle unterirdischen Anlagenteile wie Leitungen usw. sind vor dem Eindecken durch den Geometer vermessen zu lassen.
- c) Das Bauamt kontrolliert über 4 m hohe Räume mit nicht demonzierbarer Fachwerkkonstruktion, die nicht doppelt als BGF angerechnet wurden, regelmässig im Abstand von mehreren Jahren. Dabei ist der Zutritt in diese Räume ungehindert zu gewähren.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**Art. 113<sup>1)</sup>**

Gebühren Es gilt KRG, Art. 96.

**VI. VERANTWORTLICHKEIT UND RECHTSMITTEL****Art. 114<sup>1)</sup>**

Verantwortlichkeit Es gilt KRG, Art. 93.

**Art. 115<sup>1)</sup>**

Widerhandlungen, Busse Es gelten KRG, Art. 94 und 95.

**Art. 116<sup>1)</sup>**

Herstellung des gesetzlichen Zustandes Es gilt KRG, Art. 94.

**Art. 117<sup>1)</sup>**

Rechtsmittel Verfügungen und Anordnungen der Baukommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

**Art. 118**Ausführungs-  
bestimmungen

Der Gemeindevorstand erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu diesem Baugesetz.

**VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN****Art. 119**

Inkrafttreten

<sup>1</sup>Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Urnenabstimmung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.<sup>2</sup>Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Quartierplanungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.<sup>3</sup>Mit dem Inkrafttreten dieser Gesetzesrevision werden sämtliche widersprechenden Vorschriften der Gemeinde, insbesondere die seit dem 2. Dezember 1979 erfolgten Teilrevisionen des Baugesetzes für die Gemeinde Vaz/Obervaz aufgehoben.<sup>4</sup>Die Beschränkung der Sicherstellung der Zweckbestimmung nach Art. 30 Abs. 2 und Art. 61 Abs. 3 und 4 BauG auf 20 Jahre findet auch für die ohne Zeitbeschränkung bewilligten Bauten Anwendung.

Genehmigung durch Urnengemeinde	27.11.2011
Genehmigung durch Regierung	20.06.2012
Genehmigung durch Urnengemeinde	24.11.2013
Genehmigung durch Regierung	22.04.2014
Genehmigung durch Urnengemeinde	24.04.2016
Genehmigung durch Regierung	05.07.2016