

Baugesetz der Gemeinde Vaz/Obervaz

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Zweck

¹Das Baugesetz bezweckt:

- a) eine geordnete bauliche Entwicklung in der Gemeinde Vaz/Obervaz,
- b) die Interessen von Land- und Forstwirtschaft zu wahren,
- c) die Belange des Tourismus zu fördern,¹⁾
- 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

¹Das Baugesetz (BauG) gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Vaz/Obervaz.

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

¹⁾ 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. 4¹⁾

Bau- und Planungs-
behörde

¹Der Vollzug des Baugesetzes obliegt:
a) dem Gemeindevorstand
b) der Baukommission
c) der Bauverwaltung

²Sämtliche Befugnisse, die vom Gesetz nicht ausdrücklich einer anderen Instanz zugewiesen sind, stehen dem Gemeindevorstand zu. Insbesondere vertritt der Gemeindevorstand die Gemeinde in allen sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten.

³Der Gemeinderat wählt eine Baukommission, bestehend aus dem Vorsteher des Departementes Bau und Umwelt und vier weiteren Mitgliedern. Mit beratender Stimme hat der Baukommission zusätzlich eine Fachperson aus dem Bereich Architektur anzugehören, welche nicht in der Gemeinde Vaz/Obervaz wohnhaft ist.

⁴Bei Bedarf kann die Baubehörde fachkundige Berater beiziehen.

Art. 4a¹⁾

Zuständigkeiten

¹Der Gemeindevorstand entscheidet über alle abzulehnenden Baugesuche sowie über Baugesuche, gegen die Einsprache erhoben wurde und gleichzeitig über diese Einsprachen. Er entscheidet zudem über Bussen- und Abbruchverfügungen, Ersatzmassnahmen, Ausnahmegewilligungen sowie Dienstbarkeiten wie Näherbaurechte und dergleichen.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

²Die Baukommission ist zuständig zur Erteilung von Baubewilligungen für alle Neubauten und wesentliche Umbauten.

³Die Bauverwaltung ist zuständig zur Erteilung von Baubewilligungen für alle übrigen Bauvorhaben, Bewilligungen für befristeten gesteigerten Gemeingebrauch und der Bewilligung von dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellten Vorhaben. Die Bauverwaltung ist im Weiteren zuständig für die Bauabnahmen und -kontrollen, Baupolizei sowie zur Prüfung und Antragstellung von Geschäften gemäss Absatz 1. Die Bauverwaltung bringt die durch sie erteilten Baubewilligungen der Baukommission zur Kenntnis.

Art. 5¹⁾

Baukommission aufgehoben

Art. 6¹⁾

Planungskommission ¹Der Gemeindevorstand entscheidet bei Bedarf über die Einsetzung einer Planungskommission. Diese wird vom Gemeinderat gewählt.

²Die 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.

Art. 7¹⁾

Bauverwaltung ¹Die Gemeinde unterhält eine eigene Bauverwaltung.

²aufgehoben

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

Art. 8¹⁾

Ausnahmen Es gilt KRG, Art. 82.

Art. 9²⁾

Hofstattrecht ¹aufgehoben

²aufgehoben

³aufgehoben

⁴Für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG).

⁵Für den Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.

⁶Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

1. bei Abbruch entspricht die bestehende oder beabsichtigte Nutzung dem Zonenzweck. Bei Zerstörung bleibt die bestehende Nutzung unabhängig der Zonenkonformität gewährleistet;
2. die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde durch Pläne festgehalten und diese bei der Gemeinde deponiert;
3. das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach der Zerstörung bzw. dem Abbruch eingereicht.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

²⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

4. es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen wie Feuerpolizei, Anliegen des Ortsbildschutzes etc. entgegen;

⁷Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung können gestattet werden, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

⁸Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.

⁹Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Art. 9a¹⁾

Mehrwert-
abgabe

¹Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.

²Die Höhe der Abgabe beträgt:

1. Bei Einzonungen: 30% des Mehrwertes.
2. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwertes.
3. Bei Änderung der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung): 30% des Mehrwertes
4. Bei Erhöhung des zulässigen Nutzungsmasses (Aufzonung): 30% des Mehrwertes.

³Ein besonderes öffentliches Interesse gemäss Abs. 2 Ziff. 2 ist nur gegeben, wenn mit der Einzonung keine Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 8 Abs. 1 -3 ZWG verbunden sind.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

⁴Um- und Aufzonungen unterliegen nur der Mehrwertabgabe, sofern sich der Verkehrswert des Grundstücks durch die Planungsmassnahme um mindestens 25% erhöht. Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts.

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.¹⁾

Art. 11¹⁾

Planungszone Es gilt KRG, Art. 21.

Art. 12¹⁾

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

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

2. PLÄNE DER GRUNDORDNUNG

Art. 13¹⁾

Zonenplan Es gilt KRG, Art. 26.

Art. 14¹⁾

Genereller Erschliessungsplan Es gilt KRG, Art. 45.

Art. 15¹⁾

Genereller Gestaltungsplan ¹Es gelten KRG, Art. 42 – 44.

²Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ausserräume, 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.

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

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

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

⁵Bauvorhaben 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.

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

⁷Im 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. 16¹⁾

Baulinien,
Niveaulinien
Strassen-
abstand²⁾

¹Es gilt KRG, Art. 55.

²Wo eine Baulinie fehlt, ist von Gemeinde- und Privatstrassen ein Abstand von mindestens 3 m ab Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Abstände gestatten, wenn die Verkehrsverhältnisse dies zulassen. ²⁾

Art. 17¹⁾

Baugestaltungslinien

¹Zur Erhaltung des Dorfbildes oder einzelner Strassenzüge können Baugestaltungslinien gezogen werden.

²⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

²Die Baugestaltungslinien bestimmen die genaue Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten sowie evtl. die Gebäudehöhen.

Art. 18¹⁾

Verfahren Es gelten KRG, Art. 55 – 57.

3.2. QUARTIERPLANUNG

Art. 19¹⁾

Funktion Es gelten KRG, Art. 51 – 54.

III. VORSCHRIFTEN ZUR GRUNDORDNUNG

1. ALLGEMEINE BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

1.1. ALLGEMEINES

Art. 20¹⁾

Baureife Es gilt KRG, Art. 72.

Art. 21¹⁾

Einkaufszentren ¹Einkaufszentren sind aus einem oder mehreren Geschäften bestehende Verkaufseinheiten des Detailhandels, die baulich oder organisatorisch eine Einheit bilden und eine Verkaufsfläche von mehr als 450 m² aufweisen.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

²Als 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.

³Einkaufszentren dürfen max. 700 m² aufweisen.

⁴Die 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.

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

⁶Art. 39 Abs. 2 bis 4 ist anwendbar.

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

Art. 22

Lagerung von Materialien

¹Das 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.

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

Art. 23

Campingplätze ¹Das Aufstellen einzelner Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte ausserhalb bewilligter Campingplätze ist untersagt.

²Zeitlich befristete Zeltlager ausserhalb bewilligter Campingplätze können vom Gemeindevorstand bewilligt werden.

**1.2. FÖRDERUNG DES ERST- UND EINSCHRÄNKUNG DES ZWEIT-
WOHNUNGSBAUS****Art. 24¹⁾**

Grundsatz aufgehoben

Art. 25¹⁾

Erstwohnungs-
anteile aufgehoben

Art. 26¹⁾

Begriffe aufgehoben

Art. 27¹⁾

Sicherung aufgehoben

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

Art. 28¹⁾
Umgehung aufgehoben

Art. 29¹⁾
Ausnahme aufgehoben

Art. 30¹⁾
Kontingen-
tierung aufgehoben

Art. 31¹⁾
Berücksichti-
gung der
Baugesuche aufgehoben

Art. 32¹⁾
Zurückstellung
von
Baugesuchen aufgehoben

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

1.2.1 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN FÜR WOHNUNGEN¹⁾

Art. 32a¹⁾

Begriffe

¹Für die verschiedenen Arten von Wohnungen gelten grundsätzlich die Begriffsbestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG).

²Wohnungen, welche nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzes der Gemeinde Vaz/Oberbaz vor dem 12.03.2012 als Erstwohnungen (namentlich gestützt auf Art. 24–32, Art. 61 Abs. 3 und 4 BauG) bewilligt wurden, werden als kommunale Erstwohnungen bezeichnet.

³Für Wohnungen, welche zwischen dem 12.03.2012 und dem 31.12.2012 ohne Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht bewilligt wurden, gilt Art. 25 Abs. 4 ZWG. Wurden sie gestützt auf kommunales Recht als Erstwohnung bewilligt, unterstehen sie überdies den Vorschriften über kommunale Erstwohnungen (Art. 32e – 32h BauG).

Art. 32b¹⁾

Baugesuche mit Wohnraum

Bei Baugesuchen, welche eine Wohnnutzung vorsehen, ist die Zweckbestimmung der geplanten Wohnungen samt zugehörigen Nebenräumen in den Baueingabeplänen festzulegen.

Art. 32c¹⁾

Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben

¹Die Bewilligung für Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG wird nur erteilt, wenn sichergestellt ist, dass gleichzeitig mit der Realisierung von solchen Wohnungen im Rahmen desselben Projektes mindestens in demselben Umfang auch Erstwohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG erstellt werden.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

²Die Umnutzung bestehender strukturierter Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG ist nicht zulässig.

³Bei der Umnutzung bestehender strukturierter Beherbergungsbetriebe in Erstwohnungen darf das gesamte bestehende Gebäudevolumen umgenutzt werden, unbeschrieben von früheren, zugunsten der Hotelnutzung erteilten Mehrhöhen, Mehrlängen und Ausnützungsboni.

Art. 32d¹⁾

Altrechtliche
Wohnungen

Für altrechtliche Wohnungen in Sinne von Art. 10 ZWG, welche gestützt auf die bisherigen Vorschriften des Baugesetzes der Gemeinde Vaz/Oberbaz als Erstwohnungen bewilligt wurden, gelten die Bestimmungen über kommunale Erstwohnungen (Art. 32e – 32h BauG).

1.2.2 KOMMUNALE ERSTWOHNUNGEN¹⁾

Art. 32e¹⁾

Nutzung
kommunaler
Erstwohnungen

¹Kommunale Erstwohnungen sind gemäss den nachfolgenden Bestimmungen entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Erstwohnungen zu nutzen.

²Kommunale Erstwohnungen dürfen ausschliesslich von Personen genutzt werden, die gemäss Art. 3 Buchstabe b des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 in der Gemeinde Vaz / Oberbaz niedergelassen sind (keine Wochenaufenthalter und keine dauernde wöchentlich mehrtätige Ortsabwesenheit). Umgehungen werden nach Art. 115 BauG bestraft.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

³Die Bauverwaltung führt eine Kontrolle der als kommunale Erstwohnungen bewilligten Wohnungen und ein Verzeichnis des jeweiligen Wohnungsbenützers. Der Wohnungsbesitzer ist verpflichtet, der Bauverwaltung den jeweiligen Wohnungsbenützer im Voraus schriftlich zu melden.

Art. 32f¹⁾

Ausnahmen Die Sistierung der Erstwohnungspflicht richtet sich sinngemäss nach Art. 14 ZWG.

Art. 32g¹⁾

Bauliche Änderungen an kommunalen Erstwohnungen Können bauliche Änderungen nur mit einer Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht bewilligt werden, verfügt die Baubehörde die entsprechende Nutzungsbeschränkung. Die kommunale Erstwohnungsverpflichtung wird durch die Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht ersetzt.

Art. 32h¹⁾

Verfall der kommunalen Erstwohnungsverpflichtung ¹Erstwohnungsverpflichtungen, die gestützt auf das Baugesetz der Gemeinde Vaz / Obervaz von der Baubehörde verfügt wurden, fallen mit Ablauf der in der Baubewilligung verfügten und im Grundbuch angemarkten Dauer der Nutzungsbeschränkung dahin.

²Nach Eintritt des Verfalldatums veranlasst die Baubehörde periodisch einmal jährlich die Löschung der Anmerkung im Grundbuch.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

1.2.3 AUFHEBUNG BESTEHENDER REGELUNGEN¹⁾**Art. 32i¹⁾**

Aufhebung bestehender kommunaler Regelungen

Mit dem Inkrafttreten der Artikel 32a – 32h BauG gelten sämtliche widersprechenden Festlegungen im Zonenplan (Weitere Planinhalte) als aufgehoben:

- Bauzone mit Erstwohnungsanteil von min. 33.3%
- Bauzone mit Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus
- Wohngewerbezone mit Erstwohnungsanteil von 100%

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

Ausführungsprojekte

¹Die Ausführungsprojekte richten sich nach den Generellen Erschliessungsplänen.

²Es 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

Anschlusspflicht

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

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

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

³Auf 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

¹Die 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.

²Die 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.

³Die 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.

⁴Der 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

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

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

³Für die Benützung kommunaler Erschliessungsanlagen erhebt die Gemeinde Anschluss- und Benützungsgebühren.

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

Art. 37

Erschliessungs-
beiträge

¹Für 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.

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

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

1.3.3. ERSCHLIESSUNGSANLAGEN UND WERKLEITUNGEN

Art. 38¹⁾

Verkehrs-
behinderung
und
Garagen-
vorplätze

¹Der 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).

²Die Baubehörde kann die Beseitigung verkehrsbehindernder Anlagen verfügen.

³Nicht 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.

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

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

Art. 39

Parkierungs-
flächen

¹Bei 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.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

²Es sind bereitzustellen bei

- a) Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 80 m² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze,
- b) Bürobauten/Gewerbebauten 1 Platz pro 50 m² Bruttogeschossfläche,
- c) Verkaufslokalen 1 Platz pro 15 m² Ladenfläche,
- d) Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten,
- e) Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle).

³Ist 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.

⁴Ein 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. 41¹⁾

Gestaltung
allgemein

Es gilt KRG, Art. 73.

Art. 42

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

¹Geschützte 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.

²Die 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.

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

⁴Die 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.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

Art. 43¹⁾

Dächer

¹Es 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.

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

Art. 44¹⁾Reklamen und
Antennen

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

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

³Im Bereiche von Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich.

Art. 44a²⁾Mobilfunk-
anlagen

¹Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen erfordert eine Standortevaluation durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.

²Im Rahmen der Standortevaluation sind von der Gesuchstellerin insbesondere folgende öffentlichen Interessen und Anforderungen zu berücksichtigen:

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

²⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

- a) Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftschutzes
- b) In Wohnzonen, Dorfzonen, Dorferweiterungszonen und Kernzonen sind Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn keine Anlage in einer anderen Zone möglich ist.
- c) Eine Kombination mit bestehenden Anlagen ist zu prüfen.

³Um die Anzahl der erforderlichen Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben.

⁴Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse der Standortevaluation gemäss Absatz 2 und 3 nachvollziehbar aufzuzeigen.

Art. 45

Einfriedungen

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

²Von Strassen und Wegen sind Einfriedungen mind. 0.50 m abzurücken.

³Stacheldrahtzäune sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

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

Art. 46¹⁾

Terrainveränderungen/ Strassenabstand

¹Es gilt KRG, Art. 76.

²Von Strassen- und Wegrändern ist ein Abstand von mind. 0.50 m einzuhalten.

1.5. ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

Art. 47¹⁾

Ausführung
und
Unterhalt
der Bauten

¹Es gilt KRG, Art. 79.

Art. 48

Dachwasser
und
Schneefang

¹Unverschmutztes 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.

²Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.

³Wird 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

¹Bauten 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.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

²Bauten 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.

³Bauten 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.

⁴Bestehende 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

¹Bauten 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.

²Es 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

¹Eine 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.

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

³Die 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.

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

⁵Die 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 Niveau-
linie 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.

⁶Wenn 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 Abzugs-
schächte sind zu schützen und stets freizuhalten.
- c) Gegen herabfallende Materialien sind zweckdienliche Schutzvor-
kehrungen zu treffen.
- d) Nach der Beanspruchung ist der öffentliche Grund wieder in den
ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Art. 52

Verkehrsschilder,
Signale,
Hydranten

¹Wo das öffentliche Interesse es erfordert, ist die Gemeinde berech-
tigt, auf Privatgrundstücken oder Privatbauten Schilder mit Haus-
nummern, Strassennummern, Tafeln des öffentlichen Verkehrs,
Wegweiser, Verkehrsspiegel, Hydranten, Lichtsignale und Strassen-
lampen anzubringen.

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

³Die Namensgebung für alle öffentlichen und privaten Strassen und
Plätze ist Sache der Gemeinde.

Nutzung von
fremdem
Eigentum für
private Zwecke

Art. 52a¹⁾

¹Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern, zur Installation von temporären Ver- und Entsorgungsanlagen der Baustelleninstallation oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens mit verhältnismässigem Aufwand technisch nicht anders gelöst werden kann.

²Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.

³Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.

⁴Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Die Zustimmung muss spätestens im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung vorliegen.

⁵Kommt zwischen den Betroffenen keine Einigung hinsichtlich der Zulässigkeit der Inanspruchnahme oder der Höhe der Entschädigung zustande sowie bei allfälligen Schadenersatzansprüchen ist dies auf dem Zivilweg geltend zu machen.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

2. BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 53¹⁾

Ausnützungsziffer

¹Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

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

²Als 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. ²⁾

³Nebenträume werden nur angerechnet, wenn sie mehr als 35 % der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche betragen. Als Nebenträume gelten Bastelräume, Waschküchen und dergleichen. ²⁾

⁴Nicht angerechnet werden:

- a) Zivilschutzräume und Einstellräume für Motorfahrzeuge, Technikräume, Keller, Abstellräume für Geräte wie Ski- und Veloräume und dergleichen, Heizräume, Lifte und ausserhalb der Wohnung liegende Korridore und Treppenanlagen (inkl. Aussentreppe). ¹⁾
- 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.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

²⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

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.

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

Art. 54¹⁾

Nutzungs-
transport und
Parzellierung

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

²In 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.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2021

³Die Beanspruchung eines Grundstückes zur Erhöhung der Ausnützung eines andern ist im Grundbuch einzutragen.

⁴Durch 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.

⁵Die Baubehörde kann im Rahmen von Quartierplänen weitergehende Nutzungstransporte festlegen.

Art. 55¹⁾

Gebäude- und
Firsthöhe

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

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

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

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

⁵Bei 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. 56¹⁾

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

Gebäuelänge ¹Als Gebäuelänge gilt die grösste Seite des kleinsten Rechteckes, welches das Gebäude umfasst.

²Niedere 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 m² ist,
- c) der Baukörper Wohn- und Arbeitsräume enthält.

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

Art. 57¹⁾

Grenz- und
Gebäude-
abstand

¹Als 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.

²Mit 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.

³Die Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

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

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

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

Art. 58

Geschlossene
Bauweise

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

²Bei 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.

³Bei 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.

⁴Bei 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

¹Die Baubehörde kann gestatten, dass niedere An- und Nebenbauten bis 3 m Gebäudehöhe und weniger als 40 m² Grundfläche bis auf 2.50 m an die Grenze gestellt werden.

²Weist 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. 60¹⁾

Abstand von
Wäldern und
Gewässern

Es gilt KRG, Art. 78.

3. ZONENARTEN UND ZONENVORSCHRIFTEN**3.1. ZONENSHEMA****Art. 61**

Zonenschema

¹Die 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.

²Bei Hotelbauten kann in allen Bauzonen die maximale Gebäudehöhe um 3,5 m, die Gebäudelänge um 5,0 m und die Ausnützungsziffer 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 Gastbettzahl 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.

³aufgehoben ²⁾

⁴Für reine Wohnbauten, die für die Dauer von 20 Jahren ausschliesslich Erstwohnungen enthalten, kann eine um 30 % erhöhte Ausnützungsziffer gewährt werden. ²⁾

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

²⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

⁵Bei Bauvorhaben nach Abs. 2 und 4 ist deren Zweckbestimmung durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind vor Baubeginn im Grundbuch anmerken zu lassen.²⁾

⁶Liegt 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 K	1,0	12.0	16.0	Art. 58	2.5	2.5	III	mässig störend
Dorfzone DZ	0,6	11.0	14.0	Art. 58	2.5	2.5	III	mässig störend
Dorferweiterungszone DEZ	0,6 0,4 0,2	11.0	14.0	Art. 58	2.5	2.5	III	mässig störend
Wohnzone WZ	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 WGZ	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 Gewerbetrieb 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 m² 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

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

²Siedlungsstruktur 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 anzufügen. Insbesondere haben sie zu öffentlichen Räumen wie Strassen, Gassen, Plätzen und Hofräumen sowie deren Begrenzungen (Mauern, Gärten, Freiflächen) Bezug zu nehmen.

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

⁴aufgehoben ¹⁾

⁵Bei 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

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

Auflagen. Sie kann einen Bauberater oder die kant. Denkmalpflege beiziehen.

Art. 63

Dorf- und Dorferweiterungszone

¹In 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.

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

³Alle 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.

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

⁵Die Baubehörde kann Quartiergestaltungspläne verlangen.

⁶aufgehoben ¹⁾

⁷Bei 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.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

Art. 64

Wohnzone ¹In den Wohnzonen sind neben Wohnbauten auch nicht störende Betriebe und Hotels zugelassen.

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

Art. 65

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

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

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

Art. 65a

Hotelzone ¹Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Verkaufslö-
kale, andere gewerbliche oder kulturelle Gebäude und Anlagen so-
wie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch
ihre Benützung den Hotelbetrieb und die Erholung stören.

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

³Bestehende 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 si-
chergestellt ist. Die Umwandlung bestehender hotelmässig genutz-
ter Flächen im Wohnraum ist nicht gestattet.

Art. 66¹⁾

Touristikzone

¹In 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.

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

- 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 m³ aufweisen.
- d) Der Bereich Erschliessung und Parkierung dient der Erstellung der Haupteerschliessung, der Parkierungsanlagen sowie der Anlieferungszufahrt.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

²⁾ 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.

³Sofern 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 Rechtmittelverfahren in Anspruch nehmen.¹⁾

Art. 67

Zone für
öffentliche
Bauten und
Anlagen

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

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

³In Verbindung mit öffentlichen Gebäuden kann die Gemeinde eigenen Wohnraum erstellen.

⁴Gegenüber 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.

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

Art. 68

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 24. April 2016

Sportzone

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

²Für Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Abstandsvorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Art. 69

Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten

¹Als 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.

²Bei Anwendung der Quartierplanbestimmungen ist im Grundbuch ein Zweckentfremdungsverbot anzumerken.

3.2.2. WEITERE ZONEN

Art. 70¹⁾

Landwirtschaftszone

Es gilt KRG, Art. 32.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

Art. 71

Forstwirtschaftszone

¹Die 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.

²Die 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

¹Die 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.

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

³Sofern 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

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

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

³Der 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

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

²Bauten 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. 75¹⁾

Grundwasser-
und
Quellschutz-
zone

Es gilt KRG, Art. 37.

Art. 76

Wintersport-
zone

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

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

²Es 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.

³Nach 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 Beschneieung darf nur bei gefrorenem Boden erfolgen. Überflurhydranten (Zapfstellen) sind nach dem Winterende zu entfernen.

Art. 76a¹⁾

Bikezone

¹Die Bikezone ist für Anlagen des Mountainbikesports wie beispielsweise Freeride-Strecken, Cross-Country-Strecken oder Skill-Areas bestimmt.

²Bauten und Anlagen, die dem Betrieb sowie der Ausübung von Aktivitäten im Bereich des Mountainbikesports dienen, sind zulässig.

³Die Ausübung des Mountainbikesports darf durch Bauten und Anlagen sowie durch Einfriedungen nicht beeinträchtigt werden. Zäune zum Schutz der Waldverjüngung sind in jedem Fall zulässig.

⁴Bauten und Anlagen haben Natur und Landschaft zu schonen. Die bestehende sowie die zukünftige Bestockung sind, mit Ausnahme der direkt durch Bauten und Anlagen beanspruchten Flächen, sicherzustellen. Verjüngungskegel dürfen durch die touristischen Aktivitäten nicht beeinträchtigt werden. Zwecks Erhalt des Bestockungsgrades sind bei Bedarf in Absprache mit dem Forstdienst geeignete Massnahmen zu treffen.

⁵Alle Bauabsichten sind vor Einreichung des Baugesuches mit dem Forstdienst abzusprechen.

Art. 77

Naturschutzzone

¹Die Naturschutzzone umfasst Biotop und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.

²In 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.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 10. Juni 2018

³Die 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.

⁴Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb der Naturschutzzone gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

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

Art. 78

Landschafts-
schutzzone

¹Die Landschaftsschutzzone dient dem Schutz besonders schöner und naturkundlich wertvoller Landschaften.

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

³Bei 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. 79¹⁾

Wald- und
Wildschonzone

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

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 10. Juni 2018

²Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind ausserhalb der im Zonenplan festgelegten Wintersportzone im Winter nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

³Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen, zwingende Unterhalts-massnahmen an öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Pflege- und Hege-massnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

⁴Die Wald- und Wildschonzone werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

⁵Im Übrigen gelten die Bestimmungen des durch den Gemeindevorstand zu erlassenden Wildruhereglements.

Art. 80²⁾

Gefahrenzone Es gilt KRG, Art. 38.

Art. 81

Material-
ablagerungs-
und
Deponiezone

¹Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummateriale bestimmt sind.

²Die 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.

²⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

³Bauten 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.

⁴Die 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.

⁵Für 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.

⁶Der Gemeindevorstand erlässt ein Deponie- und Gebührenreglement.

IV. QUARTIERPLANUNG

1. ALLGEMEINES

Art. 82¹⁾

Zweck und
Inhalt

Es gilt KRG, Art. 51.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

Art. 83

Anwendbare
Bauvorschriften

¹Im Quartierplanverfahren sind die allgemeinen Bauvorschriften, die Zonenvorschriften und die speziellen Bauvorschriften zu beachten.

²Bietet 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:¹⁾

- 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.

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

Art. 84¹⁾

Nutzungs-
konzentration

Es gilt KRG, Art. 52.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

2. ERSCHLIESSUNG

Art. 85¹⁾

Quartier-
erschliessungs-
plan

Es gelten KRG, Art. 65ff.

3. GRENZBEREINIGUNG

Art. 86¹⁾

Grenz-
bereinigung

Es gelten KRG, Art. 65ff.

4. BAULANDUMLEGUNG

Art. 87¹⁾

Anordnung

Es gelten KRG, Art. 65ff.

Art. 88¹⁾

Abzug für den
Gemeinbedarf

Es gelten KRG, Art. 65ff.

Art. 89¹⁾

Neuzuteilung

Es gelten KRG, Art. 65ff.

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

5. GESTALTUNG**Art. 90¹⁾**Quartier-
gestaltung

Es gilt KRG, Art. 52.

6. QUARTIERPLANVERFAHREN**Art. 91¹⁾**

Einleitung

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

Art. 92¹⁾Erstellen des
öffentlichen
oder privaten
Quartierplanes

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

Art. 93¹⁾Private
Vereinbarungen

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

Art. 94¹⁾

Planungskosten

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

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

Art. 95¹⁾

Öffentliche
Auflage,
Einsprachen

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

Art. 96¹⁾

Genehmigung
des
Quartierplanes

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

Art. 97¹⁾

Anmerkung im
Grundbuch

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

Art. 98¹⁾

Änderung,
Aufhebung

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

7. VOLLZUG DES QUARTIERPLANES**Art. 99¹⁾**

Bau und
Unterhalt der
gemeinschaft-
lichen Anlagen

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

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

Art. 100¹⁾

Verteilung der Erschliessungskosten

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

Art. 101¹⁾

Vorbehalt der Baubewilligung

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

V. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN**Art. 102¹⁾**

Baubewilligungspflicht

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

²Dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO): ²⁾

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 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

²⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

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 m²
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 m²
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. Nach dem Stand der Technik reflexionsarme Solaranlagen an Fassaden mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzone. ¹⁾
17. Terrainveränderungen bis zu 1.0 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³. ¹⁾

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

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 m² 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. 103¹⁾

Baugesuch

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

²Dem 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 Geländeverlauf 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).

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

- 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
- 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.

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

⁴Die 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.

⁵Bei 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).

Art. 104¹⁾

Baugespann Es gilt KRVO, Art. 43.

Art. 105¹⁾

Vorprüfung,
Publikation und
Auflage Es gelten KRVO, Art. 44 und 45.

Art. 106¹⁾

Einsprachen Es gilt KRVO, Art. 45.

Art. 107¹⁾

Bedingungen
und Auflagen;
Revers Es gilt KRG, Art. 90.

Art. 108¹⁾

Vorentscheid Es gilt KRVO, Art. 41.

Art. 109¹⁾

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

Baubescheid	Es gelten KRVO, Art. 46-49. Art. 110¹⁾
Baufristen	Es gilt KRG, Art. 91. Art. 111²⁾
Bauausführung und -zeiten	<p>¹In Valbella und Lenzerheide gilt vom 22. Dezember bis 31. März eine Sperre für sämtliche Bauarbeiten (Wintersperre). In Lain, Muldain und Zorten gilt die Wintersperre vom 22. Dezember bis Ende Februar. Ausgenommen von der Wintersperre 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.</p> <p>²Bauarbeiten, welche Verkehrs- und anderen Lärm sowie Erschütterungen verursachen, sind auf Tageszeiten von 07.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr zu beschränken. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.</p> Art. 112¹⁾
Baukontrolle	<p>¹Zusätzlich zu Art. 60 KRVO gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>a) Der Baubehörde und deren Vollzugsorganen ist der Zutritt zum Baugrundstück jederzeit zu gestatten.</p> <p>b) Alle unterirdischen Anlagenteile wie Leitungen usw. sind vor dem Eindecken durch den Geometer vermessen zu lassen.</p>

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

²⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

- 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.

Art. 113¹⁾

Gebühren Es gilt KRG, Art. 96.

VI. VERANTWORTLICHKEIT UND RECHTSMITTEL**Art. 114¹⁾**

Verantwortlichkeit Es gilt KRG, Art. 93.

Art. 115¹⁾

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

Art. 116¹⁾

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

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 27. November 2011

Art. 117¹⁾

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.

Art. 118

Ausführungs- Der Gemeindevorstand erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu diesem Baugesetz.
bestimmungen

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**Art. 119**

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

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

³Mit 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.

⁴aufgehoben ¹⁾

¹⁾ Fassung gemäss Volksbeschluss vom 28. November 2021

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
Genehmigung durch Urnengemeinde	10.06.2018
Genehmigung durch Regierung	07.05.2019
Genehmigung durch Urnengemeinde	28.11.2021
Genehmigung durch Regierung	14.02.2022