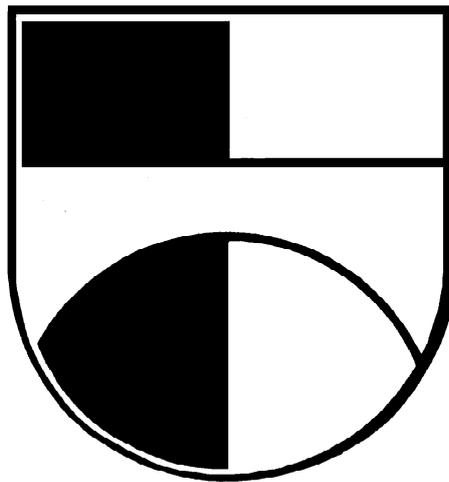


GEMEINDE PONTRESINA



BAUGESETZ

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

26. November, 2. und 4. Dezember 2003 / 27. Oktober 2008 / 2. Dezember 2014 /
4. Oktober 2017 / 13. März 2019

Genehmigt von der Regierung des Kantons Graubünden am:

29. Juni 2004 / 30. Juni 2009 / 5. Mai 2015 / 30. Januar 2018 / 27. August 2019

Redaktionelle Aktualisierung: Januar 2020

Inhaltsverzeichnis

Art. Nr. Bezeichnung

I. ALLGEMEINES

- 1 Zweck
- 2 Geltungsbereich
- 3 Natur- und Heimatschutz
- 4 Baubehörde
- 5 Baukommission
- 6 Ausnahmen
- 7 Planungszone

II. RICHTPLANUNG

- 8 Kommunalen Richtplan
- 9 Siedlungsanalyse

III. GRUNDORDNUNG

1. ALLGEMEINES

- 10 Grundordnung
- 11 Zonenplan
- 12 Genereller Gestaltungsplan
- 13 Genereller Erschliessungsplan
- 14 Verfahren

2. BAUVORSCHRIFTEN

2.1. Bauvoraussetzungen

- 15 Baureife

2.2. Bestand und Änderung von bestehenden Bauten

- 16 Besitzstandgarantie
- 17 Zerstörung und Wiederaufbau (Hofstattrecht)
- 18 Freiwilliger Abbruch und Wiederaufbau
- 19 Zweckänderungen von bestehenden Bauten
- 20 Abweichungen vom ursprünglichen Gebäudeprofil und Gebäudevolumen
- 21 Vorbehalte

2.3. Gestaltung

- 22 Allgemeines
- 23 Dächer
- 24 Einfriedungen
- 25 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern
- 26 Reklamen und Hinweistafeln

- 27 Antennen
- 28 Waldabstand, Gewässerabstand

2.4. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

2.4.1. Allgemeines

- 29 Sicherheit
- 30 Zu- und Ausfahrten

2.4.2. Abstellplätze

- 31 Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- 32 Realerfüllung
- 33 Abstellplätze auf nahegelegenen Grundstücken
- 34 Gemeinschafts-Parkieranlagen
- 35 Nachträgliche Realerfüllung
- 36 Ersatzabgabe
- 37 Geräteräume

2.4.3. Werkleitungen

- 38 Werkleitungen

2.5. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

- 39 Wohnhygiene
- 40 Energiehaushalt
- 41 Schallschutz
- 42 Umweltbelastung
- 43 Abwasser
- 44 Bauarbeiten
- 45 Unterhalt

2.6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

- 46 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes
- 47 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

3. ZONEN

3.1. Allgemeine Vorschriften in den Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

- 48 Gemeinsamer Nutzungsraum
- 49 Störungsgrad von Betrieben

3.1.2. Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus*

- * Die Art. 50 bis 59 bzw. das 2010/2011 erlassene Gesetz über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus sind durch das Zweitwohnungsgesetz des Bundes und das gestützt darauf erlassene Gesetz der Gemeinde Pontresina über Zweitwohnungen vom 04.10.2017/30.01.2018 (kZWG) ersetzt worden und werden nicht mehr aufgeführt.

3.2. Zonenordnung

- 60 Zonenschema
- 61 Ausnützungsziffer
- 62 Nutzungsübertragung und Parzellierung
- 63 Gebäude- und Firsthöhe
- 64 Gebäudelänge
- 65 Grenz- und Gebäudeabstand
- 66 Grenzabstand bei An- und Nebenbauten
- 67 Sonderregelung der Grenz- und Gebäudeabstände
- 68 Grenzbaurecht

3.3. Zonenarten

3.3.1. Zonen der Grundnutzung

- 69 Dorfkernzone
- 70 Dorfkernzone Laret
- 71 Kernzone
- 72 Wohnzonen
- 73 Wohnzone W4 Laret
- 73^{bis} Wohn- und Gewerbezone
- 74 Gewerbezone
- 75 Lagerplatzzone
- 76 Hotelzone
- 76a Hotelzone Sportpavillon
- 76b Hotelzone Post
- 77 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)
- 78 Sport- und Erholungszone
- 79 Freihaltezone
- 80 Archäologiezone
- 81 Campingzone Plauns
- 82 Abbauzone
- 83 Landwirtschaftszone
- 84 Forstwirtschaftszone
- 85 Übriges Gemeindegebiet

3.3.2. Zonen der überlagerten Nutzung

- 86 Landschaftsschutzzone
- 87 Naturschonzone
- 88 Gefahrenzone
- 89 Grundwasser- und Quellschutzzone

- 90 Wintersportzone
- 91 Trockenstandortzone
- 92 Wald- und Wildschonzone

4. GESTALTUNG

- 93 Schützenswerte, erhaltenswerte und ortsbaulich bedeutende Bauten
- 94 Erhaltenswerte Einfriedungen
- 95 Freihaltebereich A und B
- 96 Bereiche mit Konzeptpflicht
- 97 Aussichtsschutz
- 98 Baugestaltungslinien
- 99 Nutzungsverlegung
- 100 Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte

5. ERSCHLIESSUNG

5.1. Allgemeines

- 101 Grund- und Groberschliessung
- 102 Feinerschliessung

5.2. Projektierung, Ausführung

- 103 Baulinien, Niveaulinien
- 104 Generelle Projekte und Bauprojekte
- 105 Verfahren
- 106 Ausführung von öffentlichen Erschliessungsanlagen
- 107 Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen

5.3. Finanzierung

- 108 Öffentliche Erschliessungsanlagen
- 109 Grundeigentümerbeiträge

IV. QUARTIERPLANUNG

1. QUARTIERPLAN

- 110 Quartierplan
- 111 Quartierplanbestimmungen
- 112 Quartiergestaltungsplan
- 113 Quartiererschliessungsplan
- 114 Quartiererschliessung / Erstellung
- 115 Quartiererschliessung / Finanzierung

2. BAULANDUMLEGUNG

- 116 Baulandumlegung
- 117 Alter Bestand
- 118 Abzüge für den Gemeinbedarf
- 119 Neuzuteilung, Wertausgleich
- 120 Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen

3. QUARTIERPLANVERFAHREN

- 121 Einleitung
- 122 Quartierplanpflicht
- 123 Erstellung
- 124 Öffentliche Auflage, Einsprache
- 125 Erlass
- 126 Planungskosten
- 127 Aufhebung oder Abänderung
- 128 Vorbehalt der Baubewilligung

V. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

- 129 Baubewilligung
- 130 Bedingungen und Auflagen, Revers
- 131 Baugesuch
- 132 Vereinfachtes Verfahren
- 133 Baugespann
- 134 Vorprüfung
- 135 Auflage, Publikation und Einsprache
- 136 Baubescheid
- 137 Vorentscheid
- 138 Baubeginn und Baufristen
- 139 Bauausführung, Änderung
- 140 Baukontrollen, Bauabnahme
- 141 Gebühren

VI. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 142 Verantwortlichkeit
- 143 Strafbestimmungen
- 144 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
- 145 Rechtsmittel
- 146 Inkrafttreten

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

- ¹ Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Wegweisend für die Anwendung des Baugesetzes sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechtes sowie die raumwirksamen Zielsetzungen der Gemeinde, der Region und des Kantons.
- ² Das Ortsleitbild ist Grundlage für die raumplanerischen Erlasse.

Art. 2 Geltungsbereich

- ¹ Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.
- ² Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Art. 3 Natur- und Heimatschutz

- ¹ Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen oder dem Zerfall preisgegeben werden.
- ² Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen insbesondere die Festlegung der schützenswerten, erhaltenswerten und ortsbaulich bedeutenden Bauten sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.
- ³ Der Gemeindevorstand kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

Art. 4 Baubehörde

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

Art. 5 Baukommission

- ¹ Die Baukommission besteht aus 5 Mitgliedern. Die Verwaltungsfachvorsteherin bzw. der Verwaltungsfachvorsteher des Bauwesens nimmt von Amtes wegen in der Baukommission Einsitz. Die restlichen vier Mitglieder werden vom Gemeindevorstand ernannt.
- ² Die Baukommission ist beschlussfähig, wenn mindestens 3 Mitglieder anwesend sind.
- ³ Die Baukommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese eine Entscheidung auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag. Im Rahmen des sogenannt vereinfachten Verfahrens entscheidet sie selbst (vgl. Art. 132). Sie führt Bauabnahmen und Baukontrollen durch.

Art. 6 Ausnahmen¹

- ¹ Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- ² Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.
- ³ Die Ausnahmewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem im Grundbuch anzumerkenden Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

Art. 7 Planungszone²

- ¹ Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone (Bausperre) erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekannt zu geben.
- ² In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie den vorgesehenen Massnahmen widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.
- ³ Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements angemessen verlängert, nötigenfalls auch wiederholt werden.

¹ ersetzt durch Art. 82 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton GR (KRG; BR 801.100)

² ersetzt durch Art. 21 KRG

II. RICHTPLANUNG

Art. 8 Kommunaler Richtplan³

- ¹ Im Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt. Der Richtplan besteht aus Karte und Text. Er stützt sich auf das Ortsleitbild der Gemeinde und berücksichtigt die regionalen und kantonalen Richtpläne.
- ² Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- ³ Der Richtplan und seine Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist können Interessierte bei der Baubehörde Anregungen machen. Diese nimmt zu den Anregungen Stellung.
- ⁴ Die obgenannten Verfahrensbestimmungen gelten sinngemäss auch für die Verabschiedung von regionalen und kantonalen Richtplänen, sofern das übergeordnete Recht nichts anderes vorsieht.

Art. 9 Siedlungsanalyse

- ¹ Die Siedlungsanalyse beschreibt und bewertet die bestehende Siedlungsstruktur und die wertvollen Gebäude. Sie enthält Empfehlungen und Projektierungshinweise.
- ² Die Siedlungsanalyse bildet die Grundlage für den Erlass von Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten und Baugruppen in den Generellen Gestaltungsplan. Sie steht bei Erneuerungen, Umbauten und Neubauten im Dorfbereich als Projektierungshilfe zur Verfügung. Für die Baubehörde dient sie als Grundlage für die Beurteilung von Bauprojekten.

III. GRUNDORDNUNG

1. ALLGEMEINES

Art. 10 Grundordnung⁴

- ¹ Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.

³ vgl. Art. 20 KRG

⁴ vgl. Art. 22 ff KRG

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

Art. 11 Zonenplan

¹ Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Freihaltezonen sowie das übrige Gemeindegebiet.

² Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

³ Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für die Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 12 Genereller Gestaltungsplan

¹ Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

² Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet:

- schützenswerte, erhaltenswerte und ortsbaulich bedeutende Bauten und Anlagen;
- Freihaltbereiche;
- Aussichtsschutzpunkte;
- erhaltenswerte Gehölze und dergleichen;
- Bereiche, in denen die Bebauungsstruktur zu erhalten und zu ergänzen ist;
- Bereiche mit besonderer Bauweise;
- Bereiche, die nach einem Konzept zu überbauen sind.

³ Der Generelle Gestaltungsplan kann Gebiete festlegen, in denen zur Vervollständigung der Grundordnung eine Erneuerungs- oder Neugestaltungsplanung durchzuführen ist. Er kann innerhalb der Bauzone Gebiete bestimmen, in denen vor der Überbauung Quartierplanungen durchzuführen sind.

⁴ Im Generellen Gestaltungsplan können Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

Art. 13 Genereller Erschliessungsplan⁵

- ¹ Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen.
- ² Der Generelle Erschliessungsplan legt ferner bedeutende Erschliessungsanlagen mit Ausstattungscharakter, die Anlagen des öffentlichen Verkehrs, Parkieranlagen, Beschneigungsanlagen, Loipen, Fusswege, Wanderwege, Radwege und Reitwege fest.
- ³ Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.
- ⁴ Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.
- ⁵ Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Art. 14 Verfahren⁶

- ¹ Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde und treten nach der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- ² Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekannt zu geben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planauflage wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Personen, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.
- ³ Während der Auflagefrist kann jede bzw. jeder Interessierte schriftlich bei der Baubehörde Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Diese nimmt vor der Volksabstimmung hierzu schriftlich Stellung.
- ⁴ Die Baubehörde orientiert die Stimmberechtigten vor der Abstimmung angemessen und verabschiedet die bereinigte Vorlage zuhanden der Volksabstimmung.

⁵ Abs. 2 eingefügt durch Teilrevision Baugesetz vom 27.10.2008/30.06.2009

⁶ ersetzt durch die Verfahrensvorschriften in Art. 47 ff. KRG und Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton GR (KRVO; BR 801.110)

- ⁵ Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben.

2. BAUVORSCHRIFTEN

2.1. Bauvoraussetzungen

Art. 15 Baureife⁷

- ¹ Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn
- a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird, und
 - b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.
- ² Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.
- ³ Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sie sich über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

2.2. Bestand und Änderung von bestehenden Bauten

Art. 16 Besitzstandgarantie⁸

Bestehende Bauten, welche rechtmässig erstellt worden sind, mit den neuen Vorschriften jedoch in Widerspruch stehen, dürfen weiterhin wie bisher genutzt und unterhalten werden.

⁷ ersetzt durch Art. 72 KRG

⁸ ersetzt durch Art. 81 KRG

Art. 17 Zerstörung und Wiederaufbau (Hofstattrecht)

- ¹ Werden Bauten im Sinne von Art. 16 durch höhere Gewalt zerstört, dürfen sie in der Dorfkernzone, Kernzone und Hotelzone innert drei Jahren seit der Zerstörung im bisherigen Umfang und im Rahmen der bisherigen Verwendung wieder erstellt werden ungeachtet der Vorschriften des vorliegenden Gesetzes. Zweckänderungen sind zulässig, soweit diese mit den betreffenden Zonenvorschriften (Art. 69 ff) in Einklang stehen. Einzuhalten sind in jedem Fall die Sicherheitsvorschriften (Art. 29) sowie die Vorschriften über die Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen (Art. 39 bis 45).
- ² Wer sich auf diese Bestimmung beruft, ist für das Ausmass der alten Baute beweispflichtig.

Art. 18 Freiwilliger Abbruch und Wiederaufbau

- ¹ Bricht die Eigentümerin oder der Eigentümer eine Baute im Sinne von Art. 16 aus freien Stücken ganz oder teilweise ab, gilt in der Dorfkernzone, der Kernzone und der Hotelzone die Regelung gemäss Art. 17 analog. Darüber hinaus sind für die neuerstellten Teile die Zonenvorschriften (Art. 69 ff) sowie die Bestimmungen über die Abstellplätze (Art. 31 bis 36) einzuhalten.
- ² Soweit eine Wohnnutzung erfolgt, gelangen die Vorschriften über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus insoweit zur Anwendung, als gegenüber dem alten Zustand zusätzliche Bruttogeschossflächen geschaffen werden.
- ³ Wer sich auf diese Bestimmung beruft, ist für das Ausmass der alten Baute beweispflichtig.
- ⁴ Liegt ein Baugesuch auf Abbruch und Wiederaufbau vor, prüft die Baubehörde zunächst die Einleitung von Massnahmen im Sinne von Art. 21.

Art. 19 Zweckänderungen von bestehenden Bauten⁹

- ¹ Zweckänderungen von bestehenden Bauten sind nur zulässig, sofern die Zonenvorschriften (Art. 69 ff), die Vorschriften über die Sicherheit (Art.29) die Abstellplätze (Art. 31 bis 36) sowie die Vorschriften über die Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen (Art. 39 bis 45) eingehalten sind.
- ² Darüber hinaus unterliegen Umnutzungen für Wohnzwecke den Vorschriften über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus.
- ³ Betrifft die Zweckänderung nur Teile der Bauten, dann gelten die Einschränkungen dieser Ziffer nur diesbezüglich.

⁹ ersetzt durch Art. 81 Abs. 2 KRG

Art. 20 Abweichungen vom ursprünglichen Gebäudeprofil und Gebäudevolumen¹⁰

- ¹ Bestehende Bauten im Sinne von Art. 16 dürfen grundsätzlich nur in der Masse erweitert werden, als dadurch bezogen auf die gesamte Parzelle die geltenden Vorschriften über die Gebäudeabmessungen, die Grenzabstände und die Ausnutzungsziffer sowie die in dieser Zone geltenden Bestimmungen über die zulässigen Nutzungsarten eingehalten sind.
- ² Bei Wiederaufbauten im Sinne von Art. 17 und 18 können unter Wahrung des bisher sichtbaren Gebäudevolumens minimale Abweichungen vom Bauprofil z.B. in Form von Fassadenbegradigungen und dergleichen bewilligt werden, wenn sich damit die Nutzung der betreffenden Baute bzw. Anlage qualitativ verbessern lässt, diese Abweichungen die Nachbarschaft nicht erheblich benachteiligen und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Terrainabgrabungen, welche das sichtbare Gebäudevolumen gegenüber dem bisherigen Zustand vergrössern, können von der Baubehörde unter den gleichen Voraussetzungen gestattet werden. Soweit bestehende Bauten und Anlagen durch solche Abweichungen erhöht werden, darf die in der betreffenden Zone vorgeschriebene Gebäudehöhe keinesfalls überschritten werden.

Art. 21 Vorbehalte¹¹

Die Regelung gemäss Art. 17 - 20 gilt nur insoweit, als die Grundordnung (namentlich der Generelle Gestaltungsplan mit Erneuerungs- und Neugestaltungsbereich) sowie die Quartier-, Baulinien- und Baugestaltungspläne nichts Gegenteiliges bestimmen.

2.3. Gestaltung¹²

Art. 22 Allgemeines

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden Umgebung, bei Vorliegen eines Konzeptes nach dessen Vorgaben.
- ² Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

¹⁰ bei Abs. 1 ist ausserdem Art. 81 Abs. 2 KRG zu beachten

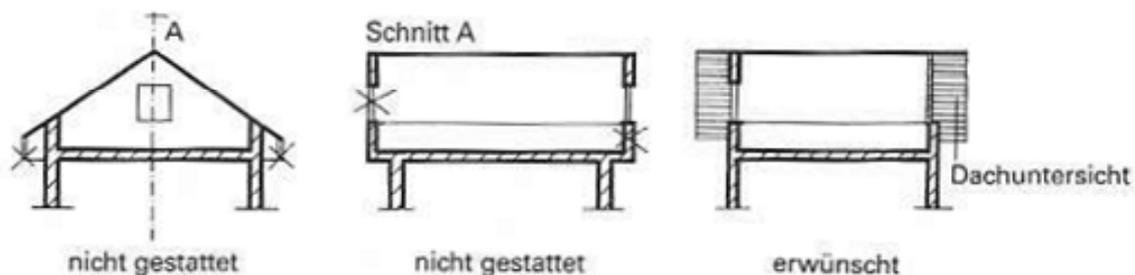
¹¹ zu beachten ist ausserdem Art. 81 Abs. 4 KRG

¹² Diese kommunalen Gestaltungsvorschriften finden nur insoweit Anwendung, als im KRG (Art. 73 ff.) keine Regelung enthalten ist oder sie strenger sind als die kantonalen Regelungen

- ³ Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Kriterien einzugehen:
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
 - Zugänge, Ein- und Ausfahrten;
 - Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
 - Terrainveränderungen;
 - Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung;
 - Gestaltung von Fassaden und Dach inkl. Farbgebung. Die Baubehörde kann Farbmusterungen am Bau verlangen.
- Mit der Baueingabe hat der Bauwillige in geeigneter Form (Bericht, Skizzen, Fotos) darzulegen, wie diese Kriterien geprüft wurden und wie das Projekt diesen im Sinne von Abs. 1 Rechnung trägt.
- ⁴ Auf Verlangen der Baubehörde sind gewerbliche Anlagen und Bauten sowie Lagerplätze und dergleichen durch geeignete Einzäunungen oder Bepflanzungen abzuschirmen, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Dies gilt auch gegenüber bestehenden Bauten und Anlagen.

Art. 23 Dächer

- ¹ In der Dorfkernzone, der Kernzone und den Wohnzonen sowie der Gewerbezone sind bei Hauptbauten Dachneigungen zwischen 19 - 35 Grad einzuhalten. Bei An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 66 kann die Baubehörde auch andere Neigungen bewilligen.
- ² Grundsätzlich sind nur Satteldächer zulässig. Die Baubehörde kann andere Dachformen und Dachneigungen bewilligen, sofern sie sich einwandfrei ins Dorf- und Strassenbild einfügen.
- ³ Das Herabziehen der Dachflächen in die Fassaden ist nicht gestattet. Abgewichen werden darf von diesem Grundsatz bei Wintergärten und ähnlichen Bauten, deren seitlicher und oberer Abschluss eine transparente Einheit bildet.



- ⁴ Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind zulässig. Sie sind gut zu gestalten und dürfen in der Summe $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.

- ⁵ Lukarnen und Quergiebel können bewilligt werden, wenn sie architektonisch gut gestaltet sind, sich einwandfrei einfügen und insgesamt in der Regel 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- ⁶ Am gleichen Bau dürfen Dacheinschnitte und Dachaufbauten nicht gleichzeitig in Erscheinung treten.
- ⁷ Sonnenkollektoren und ähnliche Einrichtungen zur Gewinnung von Energie sind zulässig, sofern den Bestimmungen von Art. 22 Rechnung getragen wird.

Art. 24 Einfriedungen

- ¹ In der Dorfkernzone sind massive, der Umgebung angepasste Einfriedungen die Regel und als solche zulässig. Sie dürfen auf die Grenze gestellt werden.
- ² In den übrigen Zonen sind zwischen den Bauparzellen grundsätzlich keine Einfriedungen gestattet. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.
- ³ Soweit zulässig, sind Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge gut zu gestalten und haben sich in die Umgebung einzufügen.
- ⁴ Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe dürfen auf die Grenze gestellt werden. Die darüber hinausgehende Höhe ist als Grenzabstand einzuhalten.
- ⁵ Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

Art. 25 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern

- ¹ Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie die Umgebung nicht beeinträchtigen.
- ² Böschungen und Abgrabungen sowie Stütz- und Futtermauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Art. 26 Reklamen und Hinweistafeln

- ¹ Alle Reklamen und Hinweistafeln sind so zu gestalten, dass sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- ² Bewegliche Lichtreklamen und Leuchtschriften mit Farb- und Lichtwechsel sind verboten. Lichtreklamen und Scheinwerfer dürfen die Anwohnerinnen und Anwohner nicht belästigen.

- ³ Branchenfremde Reklamen sind unter Vorbehalt von Abs. 5 und 6 nicht zulässig.
- ⁴ Baureklametafeln sind nur bis maximal 4 m² Fläche gestattet.
- ⁵ Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden.
- ⁶ Werbe- und Veranstaltungstransparente bedürfen der Bewilligung der Baubehörde.
- ⁷ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Strassensignalisationsverordnung (SSV).

Art. 27 Antennen

- ¹ Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigen.
- ² Antennen im Sinne von Abs. 1 können ganz untersagt werden, sofern durch andere zumutbare technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten bestehen. Bestehende Anlagen sind zu entfernen.

Art. 28 Waldabstand, Gewässerabstand¹³

- ¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber Wald einen Abstand von 10 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall. Der Waldabstand kann nach Anhören des Amtes für Wald im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für unterirdische Bauten und Anlagen, Kleinbauten, Hochspannungsmasten etc. unterschritten werden.
- ² Innerhalb der Bauzonen haben Bauten und Anlagen gegenüber Ova da Bernina, Flaz und Ova da Roseg einen Abstand von 15 m und ausserhalb der Bauzonen einen solchen von 20 m einzuhalten. Der Abstand wird ab oberer Böschungskante gemessen. Je nach Verhältnissen kann der Gewässerabstand mittels Baulinien festgelegt werden.
- ³ Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien im Generellen Gestaltungsplan.

¹³ ersetzt durch Art. 37a und Art. 78 KRG

2.4. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

2.4.1. Allgemeines

Art. 29 Sicherheit¹⁴

- ¹ Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- ² Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- ³ Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 30 Zu- und Ausfahrten

- ¹ Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- ² Rampen dürfen eine maximale Neigung von 14% nicht überschreiten. Sind sie gedeckt oder beheizt, so kann eine Überschreitung dieses Masses bewilligt werden. Bei Rampen an öffentlichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- ³ Die Baubehörde kann beim Vorliegen von besonderen Verhältnissen abweichende Masse gestatten, sofern die Verkehrssicherheit dennoch gewährleistet ist.
- ⁴ Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

¹⁴ ausserdem ist auch Art. 79 KRG zu beachten

2.4.2. Abstellplätze

Art. 31 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- ¹ Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten.
- ² Es ist je ein Abstellplatz vorzusehen:
 - a) pro 100 m² Bruttogeschossfläche pro Wohnung und Bruchteile davon, mindestens aber pro Wohnung
 - b) pro 40 m² Büro-, Laden- und Gewerbebruttogeschossfläche
 - c) pro 3 Betten in gastgewerblichen Betrieben für Gäste und Angestellte
 - d) pro 5 Sitzplätze in öffentlichen Gastwirtschaftsbetrieben
- ³ Bei Häusern mit drei und mehr Wohnungen sind pro fünf und Bruchteile davon gemäss Abs. 2a erforderlichen Parkplätzen je ein zusätzlicher, öffentlich zugänglicher Besucherparkplatz zu erstellen. An diesen Besucherparkplätzen dürfen keine Sondernutzungsrechte begründet werden.
- ⁴ Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen hält. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- ⁵ Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander benützt werden können. Dienen zwei oder mehrere Abstellplätze der gleichen Wohnung oder dem gleichen Betrieb, so kann von dieser Vorschrift abgewichen werden. Die Baubehörde kann zeitlich gestaffelte Doppelnutzungen erlauben, sofern es die Verhältnisse gestatten.
- ⁶ Die Benützung von Abstellplätzen mit zweckmässigen, mechanischen Beförderungsanlagen kann bewilligt werden, wenn die örtlichen Verhältnisse keine andere Lösung zulassen.
- ⁷ In einem der Baubehörde einzureichenden Parkplatzplan ist festzulegen, welchen Gebäudeteilen die entsprechenden Parkplätze dienen.

Art. 32 Realerfüllung

- ¹ Die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen ist grundsätzlich real auf dem Baugrund zu erfüllen.
- ² Die Baubehörde kann in besonderen Fällen, namentlich aus Rücksicht auf Ortsbild, Verkehrslage und Immissionen die Schaffung von unterirdischen Parkplätzen anordnen.

Art. 33 Abstellplätze auf nahegelegenen Grundstücken

Wer aus objektiven Gründen zur Schaffung von Abstellplätzen auf der Bauparzelle nicht in der Lage ist, hat seine Pflicht auf einem nahegelegenen Grundstück zu erfüllen, wenn er dort die nötigen Abstellplätze dauernd rechtlich sichern kann.

Art. 34 Gemeinschafts-Parkierungsanlagen

- ¹ Wer aus objektiven Gründen nicht in der Lage ist, seine Pflicht auf der Bauparzelle zu erfüllen, kann von der Baubehörde zum Einkauf in eine nahegelegene Gemeinschafts-Parkierungsanlage verpflichtet werden, sofern sich diese noch in einer zumutbaren Distanz zur Bauparzelle befindet.
- ² Die Baubehörde kann Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer, die selbst das Gesuch zur Erstellung einer Parkierungsanlage einreichen, zur Errichtung einer genügend grossen Gemeinschaftsanlage verpflichten, sofern dies als zumutbar erscheint. Nach Anhörung der Betroffenen regelt sie die Einzelheiten in Auflagen zur Baubewilligung.

Art. 35 Nachträgliche Realerfüllung

Nach der Erstellung von Gemeinschafts-Parkierungsanlagen können auch solche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die bisher die Parkplatzpflicht nicht real erfüllen konnten und deshalb eine Ersatzabgabe entrichten mussten, zum Erwerb von Parkplätzen im Sinne von Art. 34 verpflichtet werden, sofern deren Grundstücke aufgrund der vorstehenden Bestimmungen ein Manko aufweisen und der Erwerb als zumutbar erscheint. Die bereits geleisteten Ersatzabgaben werden ohne Verzinsung und ohne Indexierung erstattet.

Art. 36 Ersatzabgabe

- ¹ Können die Abstellflächen aus objektiven oder verkehrsbedingten Gründen sowie wegen unzumutbarer Immissionen oder einer Beeinträchtigung des Orts-, Strassen- oder Landschaftsbildes nicht auf eigenem Boden erstellt werden, ist die Bauherrin bzw. der Bauherr verpflichtet, der Gemeinde pro fehlenden Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 5'000.--. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex (Stand Oktober 1998). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.
- ² Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden. Die Bezahlung des Betrages gibt kein Anrecht auf eine feste Zuteilung und auf die gebührenfreie Benützung eines Parkplatzes.

Art. 37 Geräteräume

Bei Mehrfamilienhäusern sowie bei deren Erweiterung sind genügend Abstellplätze für Fahrräder und andere Sportgeräte sowie Gartengeräte bereitzustellen. Die betreffenden Räume müssen allgemein zugänglich sein.

2.4.3. Werkleitungen

Art. 38 Werkleitungen

- ¹ Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- ² Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist. Diese Regelung findet dort keine Anwendung, wo die Linienführung von Leitungen in den Generellen Erschliessungsplänen oder in den Quartiererschliessungsplänen festgelegt sind.
- ³ Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

2.5. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 39 Wohnhygiene¹⁵

- ¹ Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ist eine minimale Höhe von 2.4 m vorgeschrieben. In Dachgeschossen müssen 1/2 der anrechenbaren einzelnen Zimmerflächen 2.2 m Höhe aufweisen. Bei Altbauten, die vor dem 30. April 1975 erstellt worden sind, kann die Baubehörde davon abweichen. Bei Wohn- und Schlafräumen muss mindestens eine Aussenwand 2/3 ihrer Höhe aus dem fertigen Terrain herausragen. Im Untergeschoss sind Arbeitsräume erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.
- ² Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern haben mindestens 1.2 m breite Treppenläufe aufzuweisen.
- ³ Die Baubehörde kann wohnhygienisch unzulängliche Projekte zurückweisen.

¹⁵ zu beachten sind auch Art. 79 und 80 KRG

Art. 40 Energiehaushalt

- ¹ Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.
- ² Werden an bestehenden Bauten und Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von der Ausnützungsziffer und von den Gebäudeabmessungsvorschriften (insbesondere Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäudehöhen) um die zusätzliche Konstruktionsstärke abgewichen werden.

Art. 41 Schallschutz

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

Art. 42 Umweltbelastung¹⁶

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

¹⁶ zu beachten sind die einschlägigen Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung (USG; SR 814.01), insbesondere jene über den Lärmschutz (LSV; SR 814.41)

Art. 43 Abwasser

Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln.

Art. 44 Bauarbeiten

- ¹ Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- ² Bei Bauarbeiten, die übermässige Immissionen verursachen, erstellt die Baubehörde die Richtlinien für die täglichen und saisonalen Bauzeiten und legt diese in der Baubewilligung für das konkrete Bauvorhaben fest.
- ³ Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

Art. 45 Unterhalt

- ¹ Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Gefährdet eine mangelhaft unterhaltene Baute oder Anlage Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder verunstaltet sie das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten durch Dritte vornehmen.
- ² Im Generellen Gestaltungsplan bezeichnete schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen sowie ortsbaulich bedeutende Bauten sind mit besonderer Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen. Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Unterhaltspflicht vernachlässigen, werden von der Baubehörde zu den notwendigen Massnahmen verpflichtet.

2.6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 46 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

- ¹ Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig.
- ² Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

- ³ Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 47 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. nach Absprache mit den Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

3. ZONEN

3.1. Allgemeine Vorschriften in den Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Art. 48 Gemeinsamer Nutzungsraum

Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Spielplätze zu erstellen und zu unterhalten. In den Wohnzonen ist ein angemessener Teil der Umgebung der gemeinsamen Benützung durch die Bewohnerinnen und Bewohner zugänglich zu machen. Die Koten der Erdgeschosswohnungen sind so festzulegen, dass direkte Gartenaustritte ins Freie möglich sind.

Art. 49 Störungsgrad von Betrieben

- ¹ Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonen-zweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.
- ² Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.
1. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen, keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen (Störungsgrad 1).
 2. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken und nicht dauernd auftreten (Störungsgrad 2).

3. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3). Bei der Beurteilung ist auch das mit den Betrieben verbundene Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

- ³ Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

3.1.2. Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus¹⁷

3.2. Zonenordnung

Art. 60 Zonenschema

- ¹ Das Mass der Nutzung in den Bauzonen richtet sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- ² Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen nach eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV).
- ³ Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- ⁴ In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

¹⁷ Die Art. 50 bis 59 bzw. das 2010/2011 erlassene Gesetz über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus sind durch das Zweitwohnungsgesetz des Bundes und das gestützt darauf erlassene Gesetz der Gemeinde Pontresina über Zweitwohnungen vom 04.10.2017/30.01.2018 (kZWG) ersetzt worden und werden nicht mehr aufgeführt.

Zonenschema (Art. 60)¹⁸

	Zone	Max. AZ	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Max. Gebäudelänge	Grenzabstand	Minimaler Erstwohnungsanteil¹⁹	Zulässiger Störungsgrad von Betrieben	Empfindlichkeitsstufen
<i>Art.</i>		61	63	63	64	65	53	49	41
69	Dorfkernzone	1)	1)	1)	1)	1)	50 %	2	III
70	Dorfkernzone Laret	2)	2)	2)	2)	2)	50 %	2	III
71	Kernzone	1.0	12.0 m	16.0 m	45.0 m	3.0 m	50 %	2	III
72	Wohnzone W4	0.65	12.0 m	16.0 m	30.0 m	5.0 m	33 %	1	II
73	Wohnzone W4 Laret	3)	3)	3)	3)	3)	33 %	1	II
73bis	Wohn- und Gewerbezone	1.0	12.0 m	16.0 m	30 m	3.0 m	100 %	2	III
72	Wohnzone W3	0.55	9.0 m	13.0 m	25.0 m	4.0 m	33 %	1	II
72	Wohnzone W2A	0.40	6.5 m	10.0 m	16.0 m 4)	4.0 m	33 %	1	II
72	Wohnzone W2B	0.30	6.0 m	9.5 m	16.0 m 4)	4.0 m	33 %	1	II
74	Gewerbezone	1.0	12.0 m	12.0 m	--	3.0 m	--	2	III
75	Lagerplatzzone	--	5.5 m	5.5 m	--	3.0 m 5)	--	2	
76	Hotelzone	1.0	15.0	19.0 m	50.0 m	5.0 m	--	2	III
76a	Hotelzone Sportpavillon	1.0	9)	9)	9)	9)	9)	2	III
76b	Hotelzone Post	1.0	10)	10)	10)	10)	--	2	II
77	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	--	6)	6)	6)	6)		1 / 2	II / III
78	Sport- und Erholungszone	--	7)	7)	7)	7)		2	III
81	Campingzone	--	8)	8)	8)	8)		2	III

- 1) vgl. Art. 69 6) vgl. Art. 77
 2) vgl. Art. 70 7) vgl. Art. 78
 3) vgl. Art. 73 8) vgl. Art. 81
 4) vgl. Art. 64 9) vgl. Art. 76a
 5) vgl. Art. 75 10) vgl. Art. 76bis

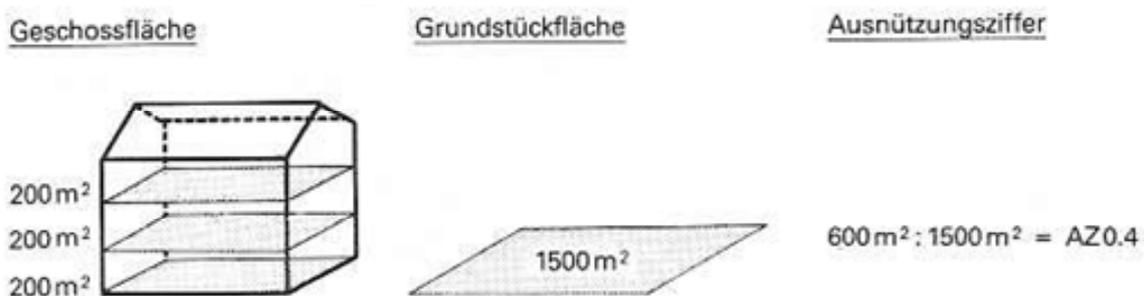
¹⁸ Art. 73bis und Art. 76a sind eingefügt worden durch die Teilrevision Baugesetz vom 27.10.2008/30.06.2009

¹⁹ die bisherige Erstwohnungsanteilsregelung ist aufgehoben worden durch kZWG vom 04.10.2017/30.01.2018

Art. 61 Ausnützungsziffer (AZ)

- ¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Grundstückflächen.

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche}}$$



- ² Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt als Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm. Übersteigt die Höhe der Geschosse bei Gewerbebauten 5.0 m, so wird pro 3 m Gebäudehöhe sowie für Bruchteile über 2.0 m ein Geschoss berechnet. Diese Regelung findet keine Anwendung auf Räume, welche der Allgemeinheit oder der gastgewerblichen Nutzung dienen. Die Treppen werden in jedem Geschoss als Geschossfläche berechnet.

- ³ Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, insbesondere:
- a) ausserhalb von Wohnungen sich befindende Keller-, Estrich-, und Trockenräume, Waschküchen und Lingerien;
 - b) wohnungsinterne, nicht natürlich belichtete Abstellräume bis 6 m²;
 - c) Heiz-, Kohlen-, Tank- und Schutzräume, Kamine und Installationsschächte, sowie Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
 - d) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge usw.;
 - e) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen sowie ein Windfang von höchstens 5 m² Fläche pro Treppenhaus;
 - f) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
 - g) Raumteile im Dachgeschoss unter 1.6 m Höhe;
 - h) Galerien, sofern sie offen bleiben und 20% der BGF der dazugehörigen Wohneinheit nicht überschreiten;
 - i) allgemein zugängliche Gemeinschaftsräume (z.B. Bastelräume) in Mehrfamilienhäusern. Die Benützung ist durch Anmerkung im Grundbuch oder auf andere Weise rechtlich sicherzustellen;

- j) Hallenschwimmbäder, Wellnessbereiche und dazugehörige Umkleieräume, soweit sie nicht mehr als 15% der auf der Parzelle realisierten BGF ausmachen;
- k) Lagerräume in Gewerbebetriebe.

⁴ Bei Hotelbauten werden nicht angerechnet:

- m) Réception sowie allgemein zugängliche Eingangshallen und WC-Anlagen;
- n) Aufenthaltsräume ohne Konsumationszwang;
- o) Hotel- und Restaurantküchen mit Nebenräumen;
- p) Sporträumlichkeiten;
- q) Säle und Seminarräume;

Die Räumlichkeiten gemäss lit. m - q dürfen zusammengenommen nicht mehr als 15% der gesamten angerechneten Bruttogeschossflächen betragen und zusammen mit der AZ-Begünstigung im Sinne von Art. 76 Abs. 4 das Mass von 20% nicht überschreiten.

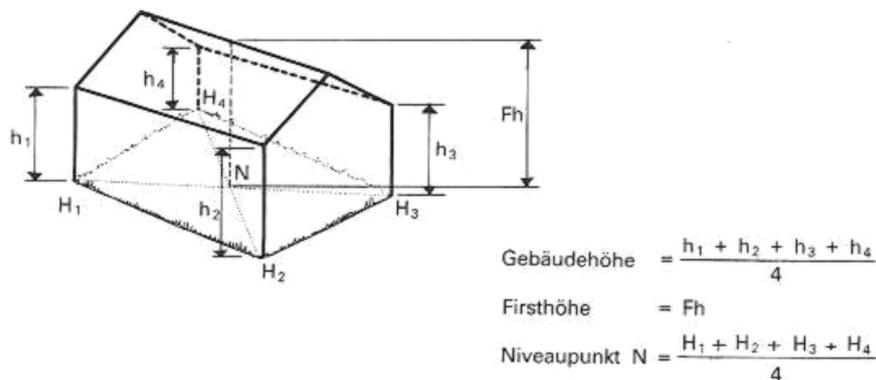
- ⁵ Verglaste Balkone und Wintergärten werden nur zu 50% angerechnet, soweit sie 10% der Bruttogeschossfläche der dazugehörigen Wohneinheit nicht überschreiten und nicht beheizt sind.
- ⁶ Als Grundstückfläche wird dasjenige vermarktete Land angerechnet, das von der Baueingabe erfasst und baulich noch nicht ausgenützt ist. Flächen, die ausserhalb eines Quartierplanes dem allgemeinen Verkehr oder andern öffentlichen Bedürfnissen vorbehalten bleiben, werden abgezogen, soweit sie mehr als 10 % der ursprünglichen Parzellengrösse ausmachen.
- ⁷ Die Baubehörde kann verfügen, dass die Beanspruchung eines Grundstückes für die Berechnung der Ausnützungsziffer im Grundbuch angemerkt wird. Durch nachträgliche Parzellierung dürfen die Vorschriften über die Ausnützung nicht umgangen werden.

Art. 62 Nutzungsübertragung und Parzellierung

- ¹ Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.
- ² Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- ³ Die Baubehörde lässt Nutzungsübertragungen auf Kosten der begünstigten Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers im Grundbuch anmerken

Art. 63 Gebäude- und Firsthöhe

- ¹ Als Gebäudehöhe gilt das Mittel der Höhe aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachoberkante. Die Gebäudehöhe ist sowohl vom gewachsenen Boden als auch vom umgestalteten Terrain einzuhalten.
- ² Bei Bauten am Hang darf die talseitige Fassade nicht mehr als 5 m höher gegenüber der Bergfassade sein. Bei topographisch schwierigen Verhältnissen kann die Baubehörde Abweichungen gestatten.
- ³ Zur Ermittlung der Firsthöhe wird die Höhe ab Niveaupunkt bis Oberkante First gemessen.
- ⁴ Als Niveaupunkt gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen als auch vom umgestalteten Terrain.

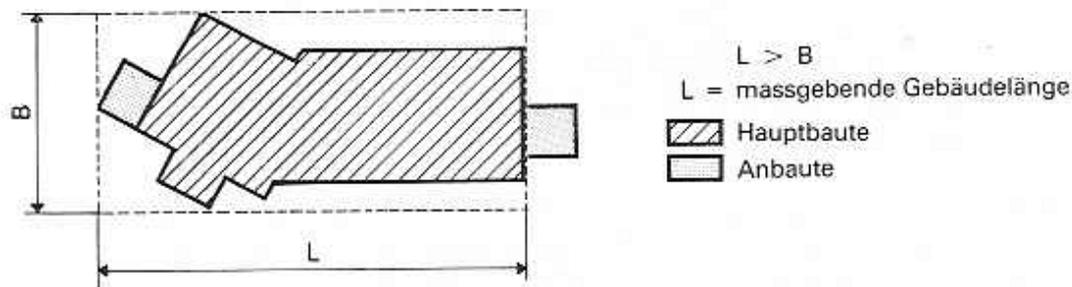


- ⁵ Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
- ⁶ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garageneinfahrten und Hauseingänge werden nicht berücksichtigt, sofern sie die Länge der jeweiligen Fassade nicht um mehr als die Hälfte überschreiten.

Art. 64 Gebäudelänge

- ¹ Als Gebäudelänge gilt die längste waagrechte Fassadenabmessung. Bei unregelmässigen Grundrissen wird sie als grösste Ausdehnung des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks gemessen.
- ² Anbauten gemäss Art. 66 werden mitberechnet, sofern sie nicht mindestens 1 m zurückversetzt sind.

- ³ Beim Zusammenbau von zwei oder mehr Wohnbauten kann in den Wohnzonen W2A und W2B die zulässige Gebäudelänge um 4 m überschritten werden.



Art. 65 Grenz- und Gebäudeabstand

- ¹ Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, haben die im Zonenschema festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- ² Als Grenzabstand gilt die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.
- ³ Offene und überdeckte Gebäudeteile wie Hauseingänge, Erker und Balkone werden nur soweit mitberechnet, als ihr Ausmass einen Drittel der Fassadenlänge überschreitet oder ihre Ausladung 1.5 m übersteigt.
- ⁴ Unterirdische Gebäude können, soweit sie gegen aussen nicht in Erscheinung treten, an die Grenze gestellt werden. Für die Beurteilung gilt das gewachsene Terrain.
- ⁵ Als Gebäudeabstand gilt die Summe der in der betreffenden Zone vorgeschriebenen Grenzabstände. Zwischen mehreren Gebäuden auf dem gleichen Grundstück gilt diese Regelung analog, ausgenommen gegenüber Nebenbauten, bei welchen die Baubehörde die Gebäudeabstände unter Beachtung der feuerpolizeilichen Vorschriften reduzieren kann.
- ⁶ Bestehen auf angrenzenden Parzellen Gebäude, welche vor dem 9. Januar 1964 bewilligt bzw. rechtmässig erstellt worden sind, muss als Gebäudeabstand nur der Grenzabstand eingehalten werden, vorausgesetzt die wohnhygienischen Verhältnisse lassen dies zu. Ist Letzteres nicht der Fall, kann die Baubehörde einen grösseren Abstand verlangen, maximal den ordentlichen Gebäudeabstand.
- ⁷ Werden bei bestehenden Gebäuden Nachisolierungen ausgeführt, gilt in Bezug auf die Abstände die Regelung von Art. 40 Abs. 2.
- ⁸ Gegenüber Kantonsstrassen sind die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung zu beachten.

Art. 66 Grenzabstand bei An- und Nebenbauten

- ¹ Für An- und Nebenbauten von höchstens 40 m² Grundfläche, 7 m Gebäudelänge, 3 m Gebäude- und 4 m Firsthöhe, die nicht zu gewerblichen oder Wohnzwecken dienen, beträgt der Grenzabstand 2.5 m. Mit Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden.
- ² Gegenüber Kantonsstrassen sind die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung zu beachten.

Art. 67 Sonderregelung der Grenz- und Gebäudeabstände²⁰

- ¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände können im gegenseitigen Einvernehmen der betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn herabgesetzt oder ungleich auf die Grundstücke verteilt werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- ² Die betreffenden vertraglichen Vereinbarungen bedürfen der Genehmigung durch die Baubehörde und der Anmerkung im Grundbuch.

Art. 68 Grenzbaurecht²¹

- ¹ Das Zusammenbauen von Gebäuden über die Grenze hinaus bis zur maximalen Gebäudelänge ist gestattet, sofern:
 - a) an eine bestehende Brandmauer angebaut oder die für den Grenzbau vorgesehenen Gebäude gleichzeitig erstellt werden.
 - b) bei einseitigem Grenzbau die schriftliche Zustimmung der Nachbarinnen bzw. der Nachbarn vorliegt und diese bzw. dieser sich verpflichtet, bei einer Überbauung ihres bzw. seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen. Beides ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.
 - c) die feuerpolizeilichen Bedingungen erfüllt werden.

3.3. Zonenarten

3.3.1. Zonen der Grundnutzung

Art. 69 Dorfkernzone

- ¹ Die Dorfkernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe, gewerbliche und gastgewerbliche Betriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe und wesentliche Erweiterungen von solchen sind nicht zulässig.

²⁰ ersetzt durch Art. 77 KRG

²¹ ersetzt durch Art. 77 KRG

- ² Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Höhe Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen. Die Lage der Bauten entlang von Strassen wird durch die bestehenden Baufluchten bestimmt.
- ³ Soweit Vorgaben im Generellen Gestaltungsplan fehlen, gilt eine Ausnutzungsziffer von 1.0 als Richtwert. Der Grenzabstand beträgt 2.5 m.

Art. 70 Dorfkernzone Laret

Für die Dorfkernzone Laret gelten grundsätzlich die Vorschriften der Dorfkernzone. Darüber hinaus ist in jedem Fall ein minimaler Grenzabstand von 3 m sowie eine maximale Gebäudehöhe von 12 m und eine maximale Firsthöhe von 16 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben Sonderregelungen im Generellen Gestaltungsplan.

Art. 71 Kernzone

- ¹ Die Kernzone ist für Wohnbauten sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe und Erweiterungen bestehender Betriebe sind nicht zulässig.
- ² Die Kernzone ist auf eine dichte Überbauung zur Entwicklung des Ortszentrums ausgerichtet.
- ³ Die Fassaden sind entsprechend dem Orts- und Strassenbild einfach und zurückhaltend zu gestalten. Die Häuser im Bereich der Hauptstrasse sind in Massivbauweise zu erstellen.
- ⁴ Die Farbgebung ist so zu wählen, dass zusammen mit den umliegenden Gebäuden eine harmonische Einheit entsteht.

Art. 72 Wohnzonen

Die Wohnzonen sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. Dienstleistungsbetriebe sowie gewerbliche und gastgewerbliche Betriebe sind zulässig, sofern sie nicht störend sind (vgl. Art. 49).

Art. 73 Wohnzone W4 Laret

In der Wohnzone W4 Laret gelten grundsätzlich die Zonenvorschriften der Wohnzone W4. Die Gebäudelänge wird im Rahmen des Quartiergestaltungsplanes festgelegt. Vorbehalten bleiben Sonderregelungen im Generellen Gestaltungsplan.

Art. 73^{bis} Wohn- und Gewerbezone²²

- ¹ Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs-, Gastgewerbe- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- ² Wohnraum kann erstellt werden, sofern die Wohnfläche 70% der auf dem Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet und diese ausschliesslich und dauernd als Erstwohnungen im Sinne von art. 52 Baugesetz genutzt und frühestens gleichzeitig mit dem entsprechenden Gewerbeanteil realisiert wird.
- ³ Werden im Rahmen einer Quartierplanung die Voraussetzungen für eine überdurchschnittliche siedlungsbauliche und architektonische Gestaltung geschaffen und können durch vertragliche Regelungen die Voraussetzungen zur Realisierung von qualitativen und preisgünstigen Erstwohnungen und Gewerbenutzungen vereinbart werden, so kann die Baubehörde in Abweichung zu den Bestimmungen in Art. 112 Abs. 2 eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um bis zu 20% gewähren.

Art. 74 Gewerbezone

- ¹ Die Gewerbezone ist für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe bestimmt. Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- ² Wohnbauten sind in der Gewerbezone grundsätzlich nicht zulässig. Von diesem Verbot ausgenommen sind Wohnungen für den Inhaber und das Abwärts- und Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, sowie für saisonale Arbeitsunterkünfte.
- ³ Massenunterkünfte und Kantinen für Betriebspersonal dürfen in der Regel nur 5 Monate pro Jahr an Gäste vermietet werden. Lässt sich eine längere Vermietung mit den Kurortsinteressen vereinbaren, so kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.

Art. 75 Lagerplatzzone

- ¹ Die Lagerplatzzone ist für die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen bestimmt. Bauten und Anlagen dürfen nur insoweit erstellt werden, als sie für diesen Zweck erforderlich sind. Produktions- und Arbeitsstätten sind nicht zulässig.
- ² Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, haben grundsätzlich die im Zonenschema angegebenen Gebäudeabmessungsvorschriften einzuhalten. Sie dürfen das Niveau der Kantonsstrasse maximal um 3.5 m überschreiten. Gegenüber der Kantonsstrasse gilt als Grenzabstand die vom Kanton festgelegte Baulinie bzw. die von diesem

²² eingefügt durch Teilrevision Baugesetz vom 27.10.2008/30.06.2009

getroffene Abstandsregelung. Gebäude müssen mindestens auf einer Seite offen bleiben. Überdachungen sind unauffällig zu gestalten.

- ³ Die Baubehörde kann eine Gestaltungsplanung verlangen.

Art. 76 Hotelzone

- ¹ Die Hotelzone ist bestimmt für gastgewerbliche Betriebe und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sportanlagen, Autoeinstellhallen und Parkplätze.
- ² In der Hotelzone dürfen auch mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnungen erstellt werden. Diese Fremdnutzungen sind nur im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Hotelnutzung zulässig. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe dürfen max. 15%, Wohnungen max. 20%, resp. gesamthaft nicht mehr als 25% der auf der Parzelle insgesamt realisierten anrechenbaren Bruttogeschossflächen einnehmen.
- ³ Erstreckt sich die Hotelnutzung über mehrere Parzellen, dann ist der Anteilsregelung gemäss Abs. 2 genüge getan, wenn sie über die Gesamtheit der Parzellen eingehalten wird.
- ⁴ Beim Umbau von Hotels, welche bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehen, können die Ausnützungsziffer, die Gebäudelänge, die Gebäudehöhe und die Firsthöhe um maximal 15% überschritten werden, wenn die Abweichungen betrieblich notwendig sind oder wenn sie eine bessere gestalterische Lösung bewirken, oder wenn sie sich aus verkehrstechnischen Gründen aufdrängen. Solchen Abweichungen dürfen keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und sind in jedem Fall durch die AZ-Regelung in Art. 61 Abs. 4 beschränkt.

Art. 76a Hotelzone Sportpavillon²³

- ¹ Die Hotelzone Sportpavillon ist für Hotels sowie für Sportanlagen bestimmt. In Verbindung mit Hotels und Sportanlagen dürfen auch Dienstleistungsbetriebe wie Sportgeschäfte und dergleichen erstellt werden. Wohnungen sind nicht zulässig mit Ausnahme einer Wohnung für die Hoteldirektion.
- ² Als Hotel gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Zimmer oder Suiten in der Regel tage- bzw. wochenweise gegen Entgelt zur Verfügung stellt und gleichzeitig einen hotelmässigen Service und Dienstleistungen bietet (mind. Halbpension). Gleichgesetzt sind Hotels angegliederte und mit diesen funktional verbundene Gastwirtschaftsbetriebe wie Restaurants, Bars und dergleichen.
- ³ Die z um Hotel gehörenden Räumlichkeiten dürfen rechtlichen nicht verselbständigt (keine dinglichen Rechte und keine Vermietung) werden und keine für Wohnungen typische Einrichtungen aufweisen.

²³ eingefügt durch Teilrevision Baugesetz vom 02.12.2014/05.05.2015

- ⁴ Neue Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, sind innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan durch Baulinie abgegrenzten Baufelder 1-3 zu erstellen. Ausserhalb der Baufelder sind nur Sportanlagen wie Eisfelder, Tennisplätze und Spielwiesen sowie die dazu notwendigen Infrastrukturanlagen zulässig.
- ⁵ Die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baulinien dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die den gewachsenen Boden überragen, nicht überschritten werden. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.5 m über die Baulinien hinausragen. Innerhalb der Baufelder ist die Gebäudelänge frei. Die Gebäude dürfen die im Generellen Gestaltungsplan für die einzelnen Baufelder festgelegten maximalen Höhenkoten in m ü.M. bzw. Mantellinien nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind: Technische Einrichtungen wie Lüftungen, Aufzugsanlagen und dergleichen sowie in Baufeld 2 und 3 notwendige eingeschossige Kleinbauten wie Treppenhäuser, Busunterstände und ähnliches mit einer jeweiligen maximalen Grundfläche von 20 m².
- ⁶ Alle Dächer sind als Flachdach auszubilden.
- ⁷ Pflichtparkplätze sind grundsätzlich in unterirdischen Autoeinstellhallen bereit zu stellen. Parkplätze im Freien dürfen ausschliesslich auf den im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Bereichen für Besucherparkplätze erstellt werden.
- ⁸ Sofern für das der vorliegenden Nutzungsplanung zugrunde liegende Projekt nicht innert 8 Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Vorlage eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und die Projektrealisierung nicht innerhalb einer Frist von Art. 91 KRG in Angriff genommen wird, fällt die der Hotelzone Sportpavillon zugewiesene Fläche ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung und ohne Entschädigung in die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zurück.

Der Rückfall erfolgt jedoch nur, falls sämtliche Verfahren gegen das Bauvorhaben rechtskräftig abgeschlossen sind. Sind noch Verfahren offen, verlängert sich die Frist bis zum Rückfall um ein Jahr ab letztinstanzlicher Entscheid. Alle speziellen Festlegungen, insbesondere im Generellen Gestaltungsplan, im Generellen Erschliessungsplan und im Baugesetz, welche im Zusammenhang mit der Hotelzone Sportpavillon stehen, gelten bei einem Rückfall als aufgehoben.

- ⁹ Bauvorhaben sind durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten. Die Bauabsicht ist vor der Ausarbeitung des Projekts der Gemeinde mitzuteilen.

Art. 76b Hotelzone Post ²⁴

- ¹ Die Hotelzone Post ist für Hotels bestimmt. In Verbindung mit Hotels dürfen im Rahmen von Abs. 3 in untergeordnetem Masse auch Wohnungen sowie Dienstleistungsbetriebe wie Verkaufsgeschäfte, Kunstgalerien und dergleichen erstellt werden.

²⁴ Eingefügt durch Teilrevision Baugesetz vom 13.03.2019 und 27.08.2019

- ² Als Hotel gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Zimmer oder Suiten in der Regel tage- bzw. wochenweise gegen Entgelt zur Verfügung stellt und gleichzeitig hotelmässige Dienstleistungen bietet. Als Hotel gelten auch strukturierte Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 4 der Zweitwohnungsverordnung des Bundesrates (ZWV), welche touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) an Gäste vermieten. Hotels gleichgesetzt sind zudem angegliederte und mit diesem funktional verbundene Gastwirtschaftsbetriebe wie Restaurants, Bars und dergleichen.
- ³ In Verbindung mit der Realisierung eines Hotels gemäss Abs. 2 sind die nachfolgenden Nutzungen gestattet, wobei die festgelegten %-Anteile sich auf die gesamte, jeweils realisierte Hauptnutzfläche der Zimmer und Wohnungen bezieht:
- a. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG: max. 25%;
 - b. Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen (Zweitwohnungen) gemäss Art. 8 Abs. 1 ZWG sofern sie die Bedingungen von Art. 8 Abs. 5 ZWG erfüllen: max. 20%;
 - c. Dienstleistungsbetriebe: max. 20%.
- Touristisch bewirtschaftete Wohnungen (lit. a) und Zweitwohnungen (lit. b) sind ausschliesslich innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereichs für Wohnungen gestattet.
- ⁴ Am gesamten Hotelkomplex inklusive touristisch bewirtschaftete Wohnungen darf kein Stockwerkeigentum begründet werden. Davon ausgenommen sind die zulässigen Zweitwohnungen.
- ⁵ Neue Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, sind innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan durch Baulinien abgegrenzten Baufelder 1–5 zu erstellen. Ausserhalb der Baufelder sind nur notwendige Zugänge, Zufahrten und Kurzzeitparkplätze sowie Gartenanlagen und Aussenanlagen für die Restauration mit den notwendigen Infrastrukturanlagen zulässig.
- ⁶ Die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baulinien dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die den gewachsenen Boden überragen, nicht überschritten werden. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.5 m über die Baulinien hinausragen. Innerhalb der Baufelder ist die Gebäudelänge frei. Die Gebäude dürfen die im Generellen Gestaltungsplan für die einzelnen Baufelder festgelegten maximalen Höhenkoten in m ü. M. bzw. Mantellinien nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind technische Einrichtungen wie Lüftungen, Aufzugsanlagen und dergleichen. Der bestehende, schützenswerte Gartenpavillon ist gemäss Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan zu verlegen (Lage richtplanmässig).
- ⁷ Die kubische Gestaltung der Gebäude hat sich nach dem Richtprojekt gemäss Generellem Gestaltungsplan zu richten. Die architektonische Gestaltung hat hohen Anforderungen zu genügen. Flachdächer sind gestattet. Der Treppenaufbau im Baufeld 3 ist im Bereich oberhalb der Kote 1814.00 vorwiegend als durchsichtiger Glaskörper zu gestalten. Alle Bauvorhaben unterliegen der Gestaltungsberatung.

- ⁸ Die Zufahrt richtet sich nach dem Generellen Erschliessungsplan. Die Pflichtparkplätze sind in einer unterirdischen Autoeinstellhalle bereit zu stellen. Kurzzeitparkplätze im Freien sind nur gemäss Bezeichnung im Generellen Erschliessungsplan zulässig.
- ⁹ Sofern für das der vorliegenden Nutzungsplanung zugrunde liegende Richtprojekt nicht innert 5 Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Vorlage eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und die Projektrealisierung nicht innerhalb einer Frist von Art. 91 KRG in Angriff genommen wird, fällt die der Hotelzone Post zugewiesene Fläche ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung und ohne Entschädigung in die bisherige Hotelzone zurück.
Der Rückfall erfolgt jedoch nur, falls sämtliche Verfahren gegen das Bauvorhaben rechtskräftig abgeschlossen sind. Sind noch Verfahren offen, verlängert sich die Frist bis zum Rückfall um ein Jahr ab letztinstanzlicher Entscheidung. Alle speziellen Festlegungen, insbesondere im Generellen Gestaltungsplan, im Generellen Erschliessungsplan und im Baugesetz, welche im Zusammenhang mit der Hotelzone Post stehen, gelten bei einem Rückfall als aufgehoben.

Art. 77 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

- ¹ Die ZöBA ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt.
- ² In der ZöBA sind insbesondere auch Wohn- und Arbeitsstätten mit sozialer oder anderer im öffentlichen Interesse liegender Zielsetzung zulässig, z.B. Alterswohnungen, Wohn- und Beschäftigungsstätten für Behinderte und dergleichen.
- ³ Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber 2.5 m bzw. 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Art. 78 Sport- und Erholungszone

- ¹ Die Sport- und Erholungszone ist für sportliche Aktivitäten aller Art bestimmt. Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dem Zweck der Zone entsprechen. Die Baubehörde kann Gebäude in der Grösse von Nebenbauten gemäss Art. 66 bewilligen, wenn ein entsprechender Bedarf ausgewiesen ist. Grössere Gebäude sind nur auf der Grundlage eines Generellen Gestaltungsplanes zulässig.
- ² Die Erneuerung und die Erweiterung des bestehenden gastwirtschaftlichen Betriebes ist zulässig. Bei Erweiterungen darf das bestehende Volumen verdoppelt werden.

Art. 79 Freihaltezone

- ¹ Die Freihaltezone umfasst Flächen, welche zum Schutz der Kunst- und Kulturdenkmäler, des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslogen, Gewässerufeln und Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen innerhalb des Baugebietes mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.
- ² Bestehende Bauten dürfen nur umgebaut werden, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.
- ³ Unterirdische Bauten können erstellt werden, wenn sie oberirdisch nicht in Erscheinung treten und den Zonenzweck nicht nachteilig beeinflussen.

Art. 80 Archäologiezone

- ¹ Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.
- ² Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

Art. 81 Campingzone Plauns

- ¹ In der Campingzone Plauns darf ein Campingplatz erstellt und betrieben werden. Die diesem Zweck dienenden Bauten und Anlagen sind gestattet.
- ² Die Baubehörde erstellt für die Campingnutzung ein Betriebsreglement.

Art. 82 Abbauzone

- ¹ Die Abbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- ² Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen oder mit dieser Tätigkeit in engem Zusammenhang stehen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden. Die Standorte solcher Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- ³ Die Gestaltung der Abbaufächen nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Abbaugeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

- ⁴ Die Abbauflächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.
- ⁵ Weitere Einzelheiten bezüglich Nutzung der Abbauzone sind in den entsprechenden Konzessionsverträgen geregelt.

Art. 83 Landwirtschaftszone

- ¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung und den Gartenbau eignet oder für diese Nutzung erhalten werden soll.
- ² Für die Nutzungen in der Landwirtschaftszone gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.

Art. 84 Forstwirtschaftszone

- ¹ 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.
- ² 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 Bauzonen.

Art. 85 Übriges Gemeindegebiet²⁵

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

3.3.2. Zonen der überlagerten Nutzung

Art. 86 Landschaftsschutzzone²⁶

- ¹ Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.

²⁵ ersetzt durch Art. 41 KRG

²⁶ ersetzt durch Art. 34 KRG

- ² Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur saniert, nicht aber erweitert werden.
- ³ Wertvolle Baumbestände innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von wertvollen Baumbeständen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.
- ⁴ Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Art. 87 Naturschutzzone²⁷

- ¹ Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- ² In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt. Ausgenommen sind Massnahmen zur ökologischen Aufwertung oder Wiederherstellung (Revitalisierung).
- ³ Pistenpräparationen dürfen zu keiner Schädigung der zu schützenden Gebiete führen und nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen.
- ⁴ 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.
- ⁵ Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.
- ⁶ Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

²⁷ ersetzt durch Art. 33 KRG

Art. 88 Gefahrenzone²⁸

- ¹ Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Lawinen, Murgänge, Steinschlag, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.
- ² In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.
- ³ In der Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) zusätzlicher Genehmigung durch die Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons Graubünden. Die von dieser geforderten baulichen Schutzmassnahmen werden als Bauauflagen in den Baubescheid aufgenommen.

Art. 89 Grundwasser- und Quellschutzzone²⁹

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

Art. 90 Wintersportzone³⁰

- ¹ Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände.
- ² Es gelten neben den Vorschriften der jeweiligen Zone der Grundnutzung folgende

²⁸ ersetzt durch Art. 38 KRG

²⁹ ersetzt durch Art. 37 KRG

³⁰ Abs. 2 letzter Punkt eingefügt durch Teilrevision Baugesetz vom 27.10.2008/30.06.2009

besonderen Bestimmungen:

- Jedermann steht zur Ausübung des Wintersportes der freie Zutritt offen.
- Die Erstellung von Bauten und Anlagen, die nicht dem Wintersport dienen, ist untersagt.
- Präparierungen von Pisten, Wegen und Loipen mittels mechanischer Hilfsmittel sind ebenfalls zu dulden, sofern es die Schneelage erlaubt.

- ³ Nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplanes ist es zulässig, die für die mechanische Beschneidung erforderlichen Bauten und Anlagen zu erstellen. Die Beschneidung darf nur auf gefrorenem Boden und in der Zeit vom 1. November bis 31. März des Folgejahres erfolgen. Die dazu notwendigen Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt sind, in das Landschaftsbild einzufügen. Oberirdische Zapfstellen für Wasser, Pressluft und Strom sind nach Saisonschluss zu entfernen.
- ⁴ Im Generellen Erschliessungsplan ist die generelle Linienführung der Langlaufloipen festgelegt. Für die Erstellung der Langlaufloipen steht beidseits der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Linie ein Nutzungsbereich von je 10 m zur Verfügung. Im Hinblick auf eine schonungsvollere Nutzung kann der Eigentümer des betroffenen Grundstückes verlangen, dass der Verlauf der Langlaufloipen innerhalb des 20 m-Bereiches verlegt wird, sofern die topographischen Verhältnisse es erlauben. Die damit verbundenen Kosten gehen zulasten des Betreibers.
- ⁵ Das Weitere wird in einem separaten Erlass geregelt.

Art. 91 Trockenstandortszone³¹

- ¹ Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- ² Innerhalb der Trockenstandortszone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortszone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- ³ Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschafter abgeschlossen.

³¹ Die Zone über Trockenstandorte ist eingefügt durch Teilrevision Baugesetz vom 27.10.2008/30.06.2009

Art. 92 Wald- und Wildschonzone³²

- ¹ Die Wald- und Wildschonzone dient der ungestörten Entfaltung der Fauna.
- ² In der Zeit vom 15. Dezember bis 15. April darf das Gebiet der Wald- und Wildschutzzonen nur auf den in der Landeskarte 1:25'000 eingezeichneten oder im Gelände markierten Wegen begangen bzw. nur auf den präparierten Pisten und Loipen befahren werden. Im Übrigen ist im Bereich der Wald- und Wildschutzzone jedes Betreten und jede Art von Sportausübung untersagt, insbesondere das Variantenskifahren bzw. Variantensnowboarding, Schneeschuhtouren, Delta- und Gleitschirmfliegen und dgl.
- ³ Von den erwähnten Einschränkungen ausgenommen sind Personen, welche sich zum Zwecke der Forstwirtschaft, der Wildhut oder in Ausübung anderer amtlicher Funktionen während der Sperrzeit im Gebiet aufhalten müssen.
- ⁴ Die Baubehörde kann von Fall zu Fall Ausnahmen von den in Abs. 2 erwähnten Gebot gewähren, wenn der Zweck der Bestimmung dennoch gewahrt bleibt.
- ⁵ Verstösse gegen das obgenannte Gebot werden nach Art. 143 geahndet.

4. GESTALTUNG

Art. 93 Schützenswerte, erhaltenswerte und ortsbaulich bedeutende Bauten

- ¹ Als schützenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Umbauten sind unter Vorbehalt von Absatz 5 bei grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- ² Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen und Umbauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann unter Vorbehalt von Absatz 5 Teilabbrüche bewilligen, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen.
- ³ Als ortsbaulich bedeutende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung und Architektur von siedlungsbaulicher Bedeutung sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Unter Vorbehalt von Absatz 5 kann die Baubehörde den Abbruch bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Ge-

³² Begriff Wildschutzzone mit Teilrevision Baugesetz 27.10.2008/30.06.2009 ersetzt durch Wildschonzone

staltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzbau kann nur verzichtet werden, wenn ein gewichtiges, das öffentliche Interesse am Wiederaufbau überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.

- ⁴ Neubauten im Bereich von schützenswerten, erhaltenswerten und ortsbaulich bedeutenden Bauten können gestattet werden, wenn die Gruppe durch den Neubau sinnvoll ergänzt und in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt wird.
- ⁵ Bauvorhaben an Bauten gemäss Abs. 1 bis 3 sowie Neubauten gemäss Abs. 4 sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes zu melden. Eine von der Baubehörde bezeichnete ausgewiesene Fachperson beurteilt die Bauvorhaben, hält den Befund in einem schriftlichen Bericht fest und formuliert unter Berücksichtigung der Zielsetzungen nach Absatz 1 bis 4, Empfehlungen für allenfalls notwendige Schutzmassnahmen bzw. Anordnungen. Die Baubehörde kann die Denkmalpflege beiziehen. Gestützt auf diesen Bericht legt die Baubehörde nach Anhörung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers die Randbedingungen sowie die Beurteilungskriterien für das Bauvorhaben in einer anfechtbaren Verfügung fest und bestimmt dabei insbesondere, welche Gebäudeteile zu erhalten und welche beseitigt werden dürfen. Bei sämtlichen Massnahmen und Anordnungen ist nach Möglichkeit den Nutzungsabsichten der Grundeigentümer Rechnung zu tragen.
- ⁶ Mit der Baueingabe hat der Bauwillige in geeigneter Form (Ansicht, Skizzen, Fotos) darzulegen, wie die Ziele gemäss Abs. 1 bis 4 und die von der Baubehörde verfügbaren Randbedingungen und Beurteilungskriterien geprüft wurden und wie das Projekt diesen Rechnung trägt (vgl. Art. 22).
- ⁷ An den mit dem Verfahren gemäss Abs. 5 verbundenen Kosten beteiligt sich die Gemeinde angemessen, wenn an der Durchsetzung der Massnahmen und Anordnungen ein erhebliches öffentliches Interesse besteht.
- ⁸ Steht von vornherein fest, dass das Bauvorhaben die Zielsetzung gemäss Abs. 1 bis 4 nicht tangiert, kann die Baubehörde vom Verfahren gemäss Abs. 5 absehen.

Art. 94 Erhaltenswerte Einfriedungen

- ¹ Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Einfriedungen dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind vom Eigentümer instand zu halten.
- ² Die Baubehörde kann unerlässliche Durchbrüche oder Verschiebungen erhaltenswerter Einfriedungen bewilligen, wenn dadurch der Wert der siedlungsbaulichen Situation nicht geschmälert wird.

Art. 95 Freihaltebereich A und B

- ¹ Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan wertvolle Siedlungsfreiräume, die für die Strukturierung des inneren Ortsbildes und die Freihaltung des äusseren Ortsbildes von besonderer Bedeutung sind.
- ² Der Freihaltebereich A umfasst kleinere Freiflächen wie Gartenanlagen. Der bisherige Charakter ist im Wesentlichen zu erhalten. Es dürfen keine oberirdischen Bauten neu erstellt werden (Hochbauverbot). Die Baubehörde kann eingeschossige Kleinbauten wie Gartenhäuser mit einer Gebäudegrundfläche von max. 9 m² zulassen. Parkplätze sind erlaubt.
- ³ Der Freihaltebereich B umfasst Parkanlagen von Hotelbauten am Siedlungsrand. Der Parkcharakter ist im Wesentlichen zu erhalten. Es dürfen nur Anlagen und niedrige Bauten für Sport und Erholung erstellt werden.
- ⁴ Innerhalb des Freihaltebereichs A und B bleibt die Ausnützung gemäss Baugesetz und Zonenplan gewährleistet. Unterirdische Bauten sind ohne Einschränkung zulässig.

Art. 96 Bereiche mit Konzeptpflicht

- ¹ Als Bereiche mit Konzeptpflicht bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Entwicklungsgebiete mit hoher Lagequalität, deren Bebauung das Ortsbild wesentlich prägt.
- ² Neubauten dürfen nur aufgrund eines von der Baubehörde genehmigten Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes erstellt werden. Das Konzept hat eine optimale Ausnützung und eine qualitätsvolle Überbauung des Areals zu gewährleisten, die auf die bestehende Siedlungsstruktur Bezug nimmt und sie gut ergänzt. Für die Beurteilung des Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes zieht die Baubehörde eine ausgewiesene Fachperson bei.
- ³ Das genehmigte Überbauungs- und Erschliessungskonzept kann abgeändert werden, sofern damit die siedlungsbauliche Zielsetzung ebenso gut gewährleistet ist. Auch über solche Änderungen entscheidet die Baubehörde.
- ⁴ Die Baubehörde kann bei Bedarf eine Quartierplanung verlangen.

Art. 97 Aussichtsschutz

Im Bereich der im Generellen Gestaltungsplan speziell vermerkten Punkte "Aussichtsschutz" kann die Baubehörde die Platzierung und Gestaltung eines Gebäudes vorschreiben. Er kann ferner eine diesem Zweck dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.

Art. 98 Baugestaltungslinien

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

Art. 99 Nutzungsverlegung

- ¹ Nutzungsverlegungen dienen der Schaffung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen. Die überbaubaren Flächen (Baustandorte) und die freizuhaltenden Flächen werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.
- ² Flächen ausserhalb der bezeichneten Baustandorte dürfen nicht überbaut werden, sind jedoch bei der Berechnung der Ausnützungsziffer anzurechnen.
- ³ Die Durchführung der Nutzungsverlegung erfolgt im Quartierplanverfahren. Erweist sich zur Durchführung eine Baulandumlegung als erforderlich, sind der zu überbauende Boden und die Freiflächen im Verhältnis des eingeworfenen Landes anteilmässig auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufzuteilen. Nach Möglichkeit sind die überbaubaren und die freizuhaltenden Flächen je in einer Parzelle zusammenzufassen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung des Bodens besteht indessen nicht.

Art. 100 Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte

- ¹ Die im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sowie geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Gleiches gilt auch für ihre Umgebung.
- ² Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1. Allgemeines

Art. 101 Grund- und Groberschliessung³³

- ¹ Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.
- ² Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbehandlung und der Telekommunikation.
- ³ Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Wirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie Parkierungs- und Transportanlagen.
- ⁴ Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeindeversammlung erlassenen Erschliessungsreglemente.

Art. 102 Feinerschliessung³⁴

- ¹ Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen wie Parkierungsanlagen, Transportanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dergleichen.
- ² Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- ³ Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde im Rahmen einer Grunddienstbarkeit verpflichtet werden, ihre Anlagen oder ihr Grundstück Dritten zur Verfügung zu stellen, sofern die nachstehenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
 - die betreffende Bauparzelle über keine genügenden Anschlüsse an eine öffentliche Verkehrsanlage oder an die Hauptstränge der Infrastrukturanlagen verfügt;
 - keine zumindest gleichwertige Erschliessungsmöglichkeit besteht;

³³ ersetzt durch Art. 58 KRG

³⁴ ersetzt durch Art. 58 KRG

- andere planerische Instrumente (Quartierplanungen und dgl.) nicht in Frage kommen oder keine Lösung des Erschliessungsproblems gebracht haben;
- eine gütliche Einigung nachweislich gescheitert ist;
- die Belastung mit der betreffenden Grunddienstbarkeit sich für die Grundeigentümerin bzw. den Grundeigentümer als zumutbar erweist.

In der betreffenden Verfügung ist die von der Begünstigten bzw. dem Begünstigten zu bezahlende Entschädigung verbindlich festzulegen, welche sich grundsätzlich nach dem Verkehrswert der eingeräumten Rechte bemisst.

Weiter festzulegen sind in der Verfügung die Regeln bezüglich Erstellung und Unterhalt der Anlagen.

Die verfügte Grunddienstbarkeit ist nach Rechtskraft und der nachgewiesenen Bezahlung der Entschädigung im Grundbuch einzutragen.

- ⁴ Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen der Feinerschliessung gelten im Übrigen die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

5.2. Projektierung, Ausführung

Art. 103 Baulinien, Niveaulinien³⁵

- ¹ Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.
- ² Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.5 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassen-niveau liegen.
- ³ Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
- ⁴ Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten usw. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Art. 104 Generelle Projekte und Bauprojekte

- ¹ Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.

³⁵ ersetzt durch Art. 55 und 56 KRG

- ² Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP, GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- ³ Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

Art. 105 Verfahren³⁶

- ¹ Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- ² Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von Generellen- sowie Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekannt zu geben.
- ³ Für Bau- und Niveaulinien, die in der Grundordnung oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

Art. 106 Ausführung von öffentlichen Erschliessungsanlagen

- ¹ Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung ist Sache der Gemeinde.
- ² Die Gemeinde sorgt innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist und unter Berücksichtigung ihrer Finanzlage für die Erstellung und den Ausbau der öffentlichen Erschliessungsanlagen.
- ³ Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- ⁴ Kann die Gemeinde ihren Verpflichtungen zur Erstellung und zum Ausbau der öffentlichen Erschliessungsanlagen gemäss Erschliessungsprogramm nicht termingerecht nachkommen, so können die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihr Land nach den von der Gemeinde genehmigten Plänen selber erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen bevorschussen.

³⁶ zu beachten ist auch Art. 57 KRG

Art. 107 Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen

- ¹ Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- ² Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

5.3. Finanzierung

Art. 108 Öffentliche Erschliessungsanlagen³⁷

- ¹ Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschlussgebühren und Benutzungsgebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt die Gemeinde die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.
- ² Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für Verkehrsanlagen.
- ³ Anschluss- und Benutzungsgebühren werden nach separaten Erlassen erhoben.

Art. 109 Grundeigentümerbeiträge³⁸

- ¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben an die Kosten der von der Gemeinde erstellten Verkehrsanlagen Beiträge zu leisten, soweit ihnen aus der Erstellung, dem Ausbau oder Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- ² Die Baubehörde legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtlinien:

Verkehrsanlagen	Gemeindeanteil	Privatanteil
• Groberschliessung	40 - 70%	30 - 60%
• Feinerschliessung	0 - 30%	70 - 100%

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten ganz zu überbinden.

³⁷ zu beachten ist auch Art. 62 KRG

³⁸ ersetzt durch Art. 63 KRG, ausgenommen Abs. 4, welcher weiterhin gilt

- ³ Beitragspflichtig sind die im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers im Grundbuch eingetragenen Personen. Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer/innen, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer/innen, bei Baurechtsverhältnissen die Bauberechtigten beitragspflichtig. Wird die Liegenschaft später veräussert, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller noch ausstehenden Beiträge auf die Erwerberin bzw. den Erwerber über.
- ⁴ Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Grundeigentümerbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen. In andern Fällen erfolgt die Erhebung der Beiträge nach den Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.

IV. QUARTIERPLANUNG

1. QUARTIERPLAN³⁹

Art. 110 Quartierplan

- ¹ Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.
- ² Der Quartierplan besteht in der Regel aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartierversorgungspläne erlassen werden.
- ³ Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.

Art. 111 Quartierplanbestimmungen

- ¹ Die Quartierplanbestimmungen enthalten in der Regel Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.
- ² Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten.
- ³ Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

³⁹ Art. 110 bis 115 ersetzt durch Art. 51 ff. KRG, ausgenommen Art. 112 Abs. 2 und 3, welcher weiterhin gilt

Art. 112 Quartiergestaltungsplan

- ¹ Der Quartiergestaltungsplan hat Gewähr zu bieten für eine sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügende Bauweise, für eine vorzügliche Gestaltung der Bauten sowie generell für eine benutzerfreundliche Umgebungsgestaltung.
- ² Im Rahmen eines solchen Quartiergestaltungsplanes können folgende Abweichungen von den Zonenvorschriften gewährt werden:
 - Erhöhung der Ausnutzungsziffer um maximal 10%
 - Aufhebung der Gebäudelängenbeschränkung
 - Unterschreitung der Gebäude- und Grenzabstände
 - Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe um maximal 3 m
 - freier Nutzungstransport innerhalb des ganzen Quartierplangebietes
- ³ Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften. Bei Mehrhöhen gegenüber der zonengemässen höchstzulässigen Gebäudehöhe ist der Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

Art. 113 Quartiererschliessungsplan

- ¹ Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.
- ² Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.
- ³ Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

Art. 114 Quartiererschliessung / Erstellung

- ¹ Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.
- ² Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Quartierplanbeteiligten unter der Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

Art. 115 Quartierschliessung / Finanzierung

- ¹ Die Kosten der Quartierschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Beteiligten hinausgeht.
- ² Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.
- ³ Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird der vom Kanton festgesetzte Verzugszins berechnet.

2. BAULANDUMLEGUNG⁴⁰

Art. 116 Baulandumlegung

- ¹ Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartierschliessungsplanes.
- ² Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.
- ³ Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im Übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

Art. 117 Alter Bestand

- ¹ Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte, ausgenommen Pfandrechte, sowie die Vormerkungen und die Anmerkungen ersichtlich.

⁴⁰ Art. 116 bis 120 ersetzt durch Art. 65 bis 71 KRG

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

Art. 118 Abzüge für den Gemeinbedarf

- ¹ Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches benötigt wird für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.
- ² Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Art. 119 Neuzuteilung, Wertausgleich

- ¹ Der nach Abzug für den Gemeinbedarf verbleibende Boden ist nach Massgabe des eingeworfenen Bodens unter die beteiligten Grundeigentümer zu verteilen.
- ² Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- und Minderzuteilungen sind in Geld auszugleichen.
- ³ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilmasse nicht ausreicht, um ein nach diesem Baugesetz überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung, sondern sind in Geld voll zu entschädigen.
- ⁴ Die grundbuchliche Bereinigung der Neuzuteilung erfolgt erst nach Eintritt deren Rechtskraft.

Art. 120 Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen

- ¹ Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle Übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.
- ² Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zuteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Wird kein neues Grundstück zugewiesen, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

3. QUARTIERPLANVERFAHREN⁴¹

Art. 121 Einleitung

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

Art. 122 Quartierplanpflicht

- ¹ Über die in der Grundordnung mit einer Quartierplanpflicht belegten Gebiete ist vor jeder Bautätigkeit ein Quartierplanverfahren durchzuführen. In Bagatellfällen kann die Baubehörde davon absehen.
- ² Bei An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 66 kann der Gemeindevorstand von diesem Grundsatz abweichen, sofern diese Bauten die Durchführung einer Quartierplanung nicht negativ präjudizieren. Die Baubehörde kann die betreffenden Bewilligungen mit Auflagen und Bedingungen verknüpfen.

Art. 123 Erstellung

- ¹ Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Quartierplanbeteiligten ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.
- ² Auf Antrag kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den Quartierplanbeteiligten überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.
- ³ Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.

⁴¹ Art. 121 bis 128 ersetzt durch Art. 16 bis 21 KRVO

Art. 124 Öffentliche Auflage, Einsprache

- ¹ Nach Abschluss der Quartierplanung ist diese ortsüblich zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Baubehörde kann zusätzlich eine Sprechstunde anordnen.
- ² Die Auflage enthält in der Regel:
 - Situation mit altem Besitzstand und einer Bestandesaufnahme
 - Neuzuteilungsplan
 - Quartiergestaltungsplan
 - Quartierschliessungsplan
 - Quartierplanvorschriften
 - Kostenverteilung für Verfahrens-, Projektierungs- und Baukosten
 - Quartierplanbericht
- ³ Unmittelbar betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer der direkt daran anstossenden Grundstücke sind mit der Publikation schriftlich zu benachrichtigen.
- ⁴ Während der Auflagefrist kann jedermann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben, sofern er ein durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat.
- ⁵ Beim Vorliegen konkreter Überbauungsprojekte im Rahmen des Quartierplanverfahrens sind diese während der Auflagefrist zu profilieren.

Art. 125 Erlass

- ¹ Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sind die Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen von den Ausführenden (Gemeinde oder Private) zu erstellen. Gestützt darauf entscheidet die Baubehörde über den Erlass des Quartierplanes.
- ² Dieser Erlass ist den Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechenden, bei Baulandumlegungen ausserdem den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
- ³ Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.
- ⁴ Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Art. 126 Planungskosten

- ¹ Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarktungskosten

sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

- ² Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Quartierplanbeteiligten zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte betreffen, sind allein diesen zu belasten.
- ³ Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilens zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird der vom Kanton festgesetzte Verzugszins berechnet.

Art. 127 Aufhebung oder Abänderung

- ¹ Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.
- ² Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.
- ³ Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

Art. 128 Vorbehalt der Baubewilligung

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

V. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN⁴²

Art. 129 Baubewilligung

- ¹ Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.
- ² Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:
 - a) Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen;

⁴² Das Baubewilligungsverfahren ist im Wesentlichen im KRG und KRVO geregelt und ersetzt die Art. 129 bis 141 ausgenommen Art. 131, welcher weiterhin gilt.

- b) Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
- c) Erneuerungen und wesentliche Farb- und Materialänderungen, soweit sie nach Aussehen in Erscheinung treten;
- d) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten.
Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als 3 Monate pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
- e) Alle im kantonalen Feuerpolizeirecht aufgeführten Bewilligungsfälle;
- f) Alle in der kantonalen Energiegesetzgebung aufgeführten Bewilligungsfälle;
- g) Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
- h) Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;
- i) Versorgungsanlagen wie Solaranlagen, Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen;
- j) Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Anlagen;
- k) Funkmasten, permanente Krananlagen, Silos;
- l) Aussenantennen einschliesslich Mobiltelefon- und Parabolantennen;
- m) Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen, Baureklame tafeln;
- n) Stütz- und Futtermauern, Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm sowie alle wesentlichen Terrainveränderungen;
- o) Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
- p) Camping- und Rastplätze;
- q) Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
- r) Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
- s) Materialablagerungsstellen.

³ Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen überdies der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

⁴ Nicht der Baubewilligungspflicht unterstehen:

- a) Unterhaltsarbeiten, durch welche der Bau nicht verändert wird, sofern der zu renovierende Teil eines Gebäudes nicht über eine genehmigte Baulinie hinausragt;
- b) Baubaracken, die mit einer Überbauung im Zusammenhang stehen, ausgenommen Wohnbaracken;
- c) Vornahme und Änderung wohnungsinterner Raumunterteilungen, die keine Nutzungsänderungen zur Folge haben;
- d) Firmentafeln unter 0.3 m², sofern sie keinen öffentlichen Luftraum beanspruchen;

- e) Erdverschiebungen, welche sich im Rahmen herkömmlicher Gartenarbeiten bewegen und auf die Gebäudehöhenvorschriften keinen Einfluss haben.

Massnahmen gemäss lit. a - d sind vor Arbeitsbeginn/Ausführung der Baubehörde schriftlich zu melden.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Art. 130 Bedingungen und Auflagen, Revers

- ¹ Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.
- ² Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Art. 131 Baugesuch⁴³

- ¹ Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
1. Grundbuchauszug mit Massangaben und Servituten;
 2. Situationsplan (Originalkatasterplankopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, Höhenbezugspunkte mit Angaben in m ü.M.;
 3. Grundrisse aller Geschosse im Maßstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
 4. Schnitte 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 5. Fassadenpläne 1:100 oder 1:50 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
 6. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 9. Erstwohnungsnachweis (soweit aktuell); *
 10. Schutzraumprojekt bzw. dessen Befreiungs- oder Abgeltungsgesuch; *

⁴³ Dieser Art. gilt weiterhin

11. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; *
 12. Unterlagen für die feuerpolizeiliche Bewilligung; *
 13. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
 14. Leitungskataster mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation und elektrischen Strom; *
 15. Bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen, Schächte (gemäss amtl. Formular); *
 16. Bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 17. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 18. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular.
- ² Bei Umbauten und Projektänderungen soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein; bestehend = grau, neu = rot, Abbruch = gelb.
- ³ Die Baubehörde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.
- ⁴ Das Baugesuch ist von der Bauherrin bzw. dem Bauherrn, der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer und der Projektverfasserin bzw. dem Projektverfasser zu unterzeichnen.
- ⁵ Die Bauherrschaft ist verpflichtet, die Anstösserinnen und Anstösser schriftlich über das Bauvorhaben zu orientieren. Eine Kopie des Schreibens geht an die Gemeinde.
- ⁶ Bei nichtöffentlichen Bauvorhaben, die mit über 5 Mio. Franken Baukosten veranschlagt sind, ist der Nachweis zu erbringen, dass die Finanzierung bis zur Fertigstellung gesichert ist.*

(* Können bis vor Baubeginn nachgereicht werden)

Art. 132 Vereinfachtes Verfahren

- ¹ Auf Antrag der Bauherrschaft, der Baukommission oder von Amtes wegen kann bei Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden, in welchem auf einzelne Gesuchsunterlagen oder Verfahrensteile verzichtet wird. Dieses Verfahren gelangt insbesondere für Innenumbauten ohne Änderung der Bruttogeschossfläche, der Nutzung und der Fassaden zur Anwendung.
- ² Erachtet die Baubehörde die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens für erfüllt, überweist sie die Sache der Baukommission zur Behandlung und Beurteilung.
- ³ Die Baubehörde kann der Baukommission im Rahmen von Richtlinien auch ganze Kategorien von Bauvorhaben zur Behandlung und Beurteilung überweisen.

Art. 133 Baugespann

- ¹ Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist ein Baugespann aufzustellen, das Lage, Höhe, Dachform und Gestalt des Baues sowie Ausmass der Aufschüttungen erkennen lässt.
- ² Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen.
- ³ Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Art. 134 Vorprüfung

- ¹ Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.
- ² Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist den Gesuchstellenden Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird.

Art. 135 Auflage, Publikation und Einsprache

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

- ² Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekannt zu geben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- ³ Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.
- ⁴ Die Baubehörde unterbreitet der Baugesuchstellerin bzw. dem Baugesuchsteller Einsprachen zur Stellungnahme.

Art. 136 Baubescheid

- ¹ Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde (bzw. die Baukommission im Falle von Art. 132) nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.
- ² Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- ³ Der Baubescheid ist Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern sowie allfälligen Einsprecherinnen und Einsprechern gleichzeitig schriftlich zu eröffnen. Im Falle von Einsprachen ist deren Behandlung in den Baubescheid zu integrieren.
- ⁴ Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Art. 137 Vorentscheid

- ¹ Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.
- ² Der Vorentscheid gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.

Art. 138 Baubeginn und Baufristen

- ¹ Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Frist zur Anfechtung des Bau- und Einspracheentscheides unbenutzt abgelaufen ist. Liegen keine öffentlich-rechtlichen Einsprachen vor, so dürfen die Bauarbeiten nach der schriftlichen Erteilung der Baubewilligung unverzüglich in Angriff genommen werden.

- ² Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert 2 Jahren seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden.
- ³ Im Falle eines Abbruchs mit Wiederaufbau im Sinne von Art. 18 erlischt die Baubewilligung ebenfalls, wenn nicht innert 2 Jahren seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Abbruch begonnen worden ist. Der Abbruch ist so schnell wie es die Umstände erlauben, zu vollziehen. Der vollendete Abbruch ist der Baubehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Wiederaufbau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren seit dieser Anzeige zu vollenden.
- ⁴ Wird ein begonnener Bau definitiv nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
- ⁵ Die Baubehörde kann die in diesem Artikel erwähnten Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

Art. 139 Bauausführung, Änderung

- ¹ Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.
- ² Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung schriftlich genehmigt werden.
- ³ Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

Art. 140 Baukontrollen, Bauabnahme

- ¹ Die Baubehörde hat die Ausführung der Bauten zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen. Über die Kontrolle ist ein Protokoll zu erstellen.
- ² In der Baubewilligung wird der Bauherrin bzw. dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium jeweils Anzeige zu erstatten ist, damit die Baukontrolle erfolgen kann.
- ³ Die Bauherrin bzw. der Bauherr ist verpflichtet, folgende Baustadien zu melden:
 - Erstellung des Schnurgerüsts;
 - Vollendung des Rohbaus;
 - Private Anschlüsse an die Wasserversorgung und die Kanalisationsleitungen vor dem Eindecken des Grabens;
 - Vollendung des Baues;
 - Fertigstellung feuerpolizeilich bewilligungspflichtiger Anlagen, bevor sie in Betrieb genommen werden;

- ⁴ Nach Vollendung des Baues nimmt die Baubehörde denselben ab. Der Bau darf indessen erst nach erfolgter Abnahme bezogen werden. Für die Schlussabnahme muss ein Satz gültiger Pläne abgeliefert werden.
- ⁵ Nachkontrollen sind jederzeit gestattet.

Art. 141 Gebühren

- ¹ Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.
- ² Auslagen für Fachgutachten und für Bauberatungen, besondere Leistungen der Gemeindeverwaltung sowie allfällige Kosten des Grundbuchamtes, gehen grundsätzlich zu Lasten der Gesuchstellenden. Sie sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- ³ Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind den Einsprechern zu überbinden.

VI. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 142 Verantwortlichkeit⁴⁴

- ¹ Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten, Bauleiterinnen und Bauleiter sowie Unternehmerinnen und Unternehmer sind verantwortlich für:
- die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde und der Baukommission,
 - die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für
 - die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen.
- ² Die Baukontrollen entlasten die genannten Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Art. 143 Strafbestimmungen⁴⁵

- ¹ Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt die Täterin oder der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.

⁴⁴ ersetzt durch Art. 93 KRG

⁴⁵ ersetzt durch Art. 95 KRG

- ² Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für andere begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.
- ³ Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die persönlichen Verhältnisse der Betroffenen. Diese sind vor Ausfällung der Busse anzuhören.

Art. 144 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes⁴⁶

- ¹ Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.
- ² Wird dieser Aufforderung innert Frist nicht Folge geleistet, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Bauherrschaft ausführen.
- ³ Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer zu.
- ⁴ Die Baubehörde kann Wohnraum, der unter Verletzung von Nutzungsbestimmungen (insbesondere der AZ-Vorschriften, Zonenkonformität und der Regelung der Erstwohnungsbestimmungen, Wohnhygiene usw.) genutzt wird, durch geeignete technische Massnahmen oder Siegelungen sperren.
- ⁵ Die Ausfällung einer Busse bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Art. 145 Rechtsmittel⁴⁷

- ¹ Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.
- ² Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

⁴⁶ ersetzt durch Art. 94 KRG

⁴⁷ Abs. 1 ersetzt durch Art. 48 KRG

Abs. 2 ersetzt durch Art. 49 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Graubünden (BR 370.100)

- ³ Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

Art. 146 Inkrafttreten

- ¹ Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- ² Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- ³ Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 21.3.1988/3.11.1989 als aufgehoben.

Also beschlossen anlässlich der Gemeindeversammlungen
vom 26. November 2003 sowie vom 2. und 4. Dezember 2003

Pontresina, den 10. Februar 2004

Der Gemeindepräsident:

Eugen Peter

Der Gemeindeaktuar:

Reto Danuser

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt
gemäss Beschluss vom 29. Juni 2004, Protokoll Nr. 943.

Namens der Regierung

Der Regierungspräsident:

i.V. Dr. E. Widmer-Schlumpf

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Letzte Änderungen:

- Teilrevision Baugesetz, 27.10.2008/30.06.2009
- Teilrevision Hotelzone Sportpavillon, 02.12.2014/05.05.2015
- Ersatz Art. 50-59 durch das neue Zweitwohnungsgesetz der Gemeinde, 04.10.2017/
30.01.2018
- Teilrevision Hotelzone Post, 13.03.2019/27.08.2019