



VSCHINAUNCHA • GEMEINDE

*samerdan*

# **ENTWURF BAUGESETZ**

**15.12.2005**

# **SBÖZ LEDSCHA DA FABRICA**



**I. Organisation**

Gemeindeversammlung .....	Art. 1
Gemeindevorstand .....	Art. 2
Baukommission .....	Art. 3

**II. Grundordnung**

1. Besitzstand	
Hofstattrecht .....	Art. 4
2. Kommunale Bauvorschriften	
2.1. Gestaltung	
Einfriedungen .....	Art. 5
Terrainveränderungen .....	Art. 6
Reklamen und Hinweistafeln .....	Art. 7
Antennen .....	Art. 8
2.2. Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
Pflichtparkplätze .....	Art. 9
Ersatzabgabe .....	Art. 10
Anordnung .....	Art. 11
2.3. Andere Verkehrs- und Versorgungsanlagen	
Zu- und Ausfahrten .....	Art. 12
Werkleitungen .....	Art. 13
Notwegrecht .....	Art. 14
2.4. Ausführung von Bauten und Anlagen	
Verkehrssicherheit .....	Art. 15
Wohnhygiene .....	Art. 16
Nebenträume .....	Art. 17
Rampenheizungen .....	Art. 18
Unverschmutztes Abwasser und Schnee .....	Art. 19
Bauarbeiten .....	Art. 20
Schutz des Vermessungswerkes .....	Art. 21
2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes .....	Art. 22
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke .....	Art. 23
2.6. Störungsgrad von Betrieben / Lagerplätze	
Störungsgrad von Betrieben .....	Art. 24
Lagerplätze .....	Art. 25
2.7. Wohn- und Hauptwohnungsanteile	
Wohnanteile .....	Art. 26
Hauptwohnungsanteile – Anmerkung .....	Art. 27
Hauptwohnungen ohne Abgeltungsverpflichtung .....	Art. 28
Berechnung des Hauptwohnungsanteils .....	Art. 29
Ausnahmen .....	Art. 30
Ersatzabgabe .....	Art. 31
2.8. Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus	
Kontingentierung und Befreiung .....	Art. 32

Jahreskontingent der Gemeinde .....	Art. 33
nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente .....	Art. 34
Jahreskontingent pro Bauherrschaft .....	Art. 35
Behandlung von Baugesuchen mit Kontingenten .....	Art. 36
Projektänderungen .....	Art. 37
Zurückstellen der Baufreigabe .....	Art. 38
Verfall der Kontingente .....	Art. 39
Sonderregelung für Grossbauprojekte .....	Art. 40
Baugesuche von Baugesellschaften und juristischen Personen .....	Art. 41
Übersicht über die verfügbaren Kontingente .....	Art. 42
Anpassungsklausel .....	Art. 43
<b>3. Zonenvorschriften</b>	
<b>3.1. Regelbauweise</b>	
Regelbauweise und Abweichungen .....	Art. 44
Zonenschema .....	Art. 45
Ausnützungsziffer .....	Art. 46
Anrechenbare Bruttogeschossfläche in Cho d'Punt .....	Art. 47
Nutzungsübertragung und Parzellierung .....	Art. 48
Gebäude- und Firsthöhe .....	Art. 49
Gebäuelänge / Gebäudetiefe für Wohnbauten .....	Art. 50
Grenz- und Gebäudeabstand .....	Art. 51
<b>3.2. Bauzonen und Etappierung</b>	
Nutzungsetappen .....	Art. 52
Kernzone .....	Art. 53
Wohnzone .....	Art. 54
Gewerbe- und Wohnzone .....	Art. 55
Gewerbezone .....	Art. 56
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	Art. 57
Bahnhofzone .....	Art. 58
Flugplatzzone .....	Art. 59
Zone für Güterumschlag .....	Art. 60
Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone .....	Art. 61
<b>3.3. Weitere Zonen</b>	
Landwirtschaftszone .....	Art. 62
Waldzone .....	Art. 63
Freihaltezone .....	Art. 64
Ortsbildschutzzone .....	Art. 65
Naturschutzzone .....	Art. 66
Landschaftsschutzzone .....	Art. 67
Ruhezone .....	Art. 68
Wald- und Wildschonzone .....	Art. 69
Wintersportzone .....	Art. 70
Zone für Veranstaltungen ohne feste Infrastruktur .....	Art. 71
Golfplatzzone .....	Art. 72
Campingzone .....	Art. 73
Grundwasser- und Quellschutzzone .....	Art. 74

Materialablagerungszone .....	Art. 75
Übriges Gemeindegebiet .....	Art. 76
<b>4. Genereller Gestaltungsplan</b>	
Landschaftsinventar, Siedlungsinventar .....	Art. 77
Geschützte Bauten .....	Art. 78
Schützenswerte Bauten und Anlagen .....	Art. 79
Erhaltenswerte Bauten und Anlagen .....	Art. 80
Schützenswerte Aussenräume .....	Art. 81
Anzupassende Gebäudeteile .....	Art. 82
Baugestaltungslinien .....	Art. 83
Nutzungsverlegung .....	Art. 84
Geschützte Natur- und Kulturobjekte .....	Art. 85
Vorsorgliche Schutzverfügungen .....	Art. 86

### III. Erschliessung

<b>1. Allgemeines</b>	
Erschliessungsprogramm .....	Art. 87
Reglemente .....	Art. 88
<b>2. Ausführung, Unterhalt und Anschlusspflicht</b>	
Öffentliche Erschliessungsanlagen .....	Art. 89
Private Erschliessungsanlagen .....	Art. 90
Anschlusspflicht .....	Art. 91
<b>3. Finanzierung</b>	
<b>3.1. Allgemeines</b>	
Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen .....	Art. 92
Gesetzliches Pfandrecht .....	Art. 93
<b>3.2. Ordentliche Anschluss- und Feuerschutzgebühren</b>	
Anschluss- und Feuerschutzgebühren, Abgabepflicht .....	Art. 94
Berechnung .....	Art. 95
Veranlagung, Fälligkeit .....	Art. 96
Einsprache .....	Art. 97
<b>3.3. Besondere Anschlussgebühren</b>	
Besondere Anschlussgebühren .....	Art. 98
<b>3.4. Benützungsgebühren</b>	
Grund- und Verbrauchsgebühren .....	Art. 99

### IV. Formelles Baurecht

Meldeverfahren für nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben .....	Art. 100
Baugesuch .....	Art. 101
Baukontrollen, Bauabnahme .....	Art. 102
Rechtsmittel .....	Art. 103

### V. Schlussbestimmungen

Anmerkungen .....	Art. 104
Übergangsrecht zur Kontingentierung .....	Art. 105
In-Kraft-Treten .....	Art. 106

## **Verabschiedet vom Gemeindevorstand am 8. November 2005 zuhanden der Gemeindeversammlung**

### **I. Organisation**

#### **Gemeindeversammlung**

**Art. 1 (Art. 13, 126 BauG96<sup>1</sup>)**

- 1 Die Gemeindeversammlung ist zuständig für alle Festlegungen und Entscheide, welche der Gemeindeabstimmung unterliegen, insbesondere auch für den Erlass der Gebührenverordnung (Art. 96 Abs. 3 KRG).

#### **Gemeindevorstand**

**Art. 2 (Art. 4 BauG96)**

- 1 Dem Gemeindevorstand obliegen als Baubehörde alle Aufgaben und Entscheide gemäss kantonalem Raumplanungsrecht und diesem Gesetz, welche nicht einer anderen Instanz zugewiesen sind. Er entscheidet insbesondere über Baugesuche und wählt die Baukommission. Ferner ist er namentlich befugt
- bei Bedarf im Rahmen seiner finanziellen Kompetenz zusätzlich Fachleute (Architekten, Planer, Ingenieure) beizuziehen;
  - für wichtige Planungsmassnahmen weitere Kommissionen mit beratender und antragstellender Funktion zu bestellen;
  - ein Bauamt einzusetzen und zu betreiben.

#### **Baukommission**

**Art. 3 (Art. 4 BauG96)**

- 1 Die Baukommission besteht aus dem Baufachchef und vier weiteren Mitgliedern, die nicht dem Gemeindevorstand angehören dürfen. Sie konstituiert sich selbst. Ihr obliegt namentlich
- die Baukontrolle und Bauabnahme in Zusammenarbeit mit dem Bauamt;
  - die Beratung des Gemeindevorstandes in allen Gemeindebauaufgaben;
  - die Prüfung aller Baugesuche und Beratung aller Planungsmassnahmen mit Antragsstellung an den Gemeindevorstand.
  - der Entscheid über Baubewilligungen im Meldeverfahren (Art. 92 Abs. 3 KRG).

### **II. Grundordnung**

#### **1. Besitzstand**

##### **Hofstattrecht**

**Art. 4 (-)**

- 1 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie in ihrer bisherigen Lage, Ausdehnung und Zweckbestimmung ohne Rücksicht auf die entsprechenden Vorschriften der Regelbauweise wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 2 Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird. Ebenfalls zulässig sind zonenkonforme Zweckänderungen. Voraussetzung in beiden Fällen ist, dass keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Soweit ein Wiederaufbau Bau- oder Niveaulinien oder anderen gegenteiligen Anordnungen im Generellen Gestaltungsplan oder in den Quartierplänen widerspricht, begründen diese überwiegende öffentliche Interessen im vorerwähnten Sinne.
- 4 Im Übrigen gelten für den Wiederaufbau sämtliche Vorschriften für Neubauten (Pflichtparkplätze, Hauptwohnungsanteile etc.).

<sup>1</sup> Die Konkordanzhinweise zum BauG 96 bilden nicht Teil der zu verabschiedenen Vorlage.

- 5 Baugesuche für den Wiederaufbau sind im Falle der Zerstörung des Gebäudes innerhalb von drei Jahren nach der Zerstörung, im Falle eines Abbruchs zusammen mit dem Abbruchgesuch einzureichen. Andernfalls ist das Hofstattrecht verwirkt.

## 2. Kommunale Bauvorschriften

### 2.1. Gestaltung

#### Einfriedungen

**Art. 5 (Art. 19 BauG96)**

- 1 Unter Vorbehalt weitergehender Vorschriften gemäss kantonaler Strassengesetzgebung, ist von öffentlichen Strassen mindestens ein Abstand von 50 cm, von Trottoirs ein solcher von 30 cm einzuhalten.
- 2 Tiereinzäunungen dürfen - mit Ausnahme von Zäunen für den Winterfreilauf - nur solange bestehen bleiben, wie die Weiden bestossen werden. Im Übrigen sind ausserhalb des Siedlungsgebietes Einfriedungen nur gestattet, wenn sie mit dem übergeordneten Recht vereinbar und zum Schutz von Personen oder des Grundeigentums unerlässlich sind. Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 3 Die Baubehörde kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Anlagen verlangen, die dieser Vorschrift nicht entsprechen.

#### Terrainveränderungen

**Art. 6 (Art. 20 BauG96)**

- 1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

#### Reklamen und Hinweistafeln

**Art. 7 (Art. 21 BauG96)**

- 1 Reklamen und Plakate dürfen in der Kern- und Wohnzone nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte und Dienstleistungen angebracht werden. Die Baubehörde kann Stellen bezeichnen, an welchen Fremdreklamen zulässig sind.
- 2 Reklamen, Hinweistafeln, Scheinwerfer, Schaukästen, Warenautomaten und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden und zu keiner nennenswerten Belästigung der Anwohner führen.
- 3 An öffentlichen Laternen, Kandelabern, Masten, Geländern und dergleichen sowie an Erkern und Balkonen, welche in den öffentlichen Luftraum hineinragen, dürfen keine Reklamen angebracht werden.
- 4 Die Baubehörde kann für Leuchtreklamen und dergleichen Betriebszeiten festlegen. In der Kernzone werden solche Reklamen nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt. Bewegliche Leuchtreklamen sowie Leuchtschriften mit Farb- und Lichtwechsel sind verboten.

#### Antennen

**Art. 8 (Art. 22 BauG96)**

- 1 Die Standorte und die Ausführung von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigen.
- 2 Die Antennen eines Gebäudes sind als Gemeinschaftsantenne auszuführen oder an einem geeigneten gemeinsamen Standort zu konzentrieren, sofern dadurch die Empfangsmöglichkeiten nicht nennenswert beeinträchtigt werden.
- 3 Innerhalb der Ortsbildschutzzone kann die Baubehörde bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

## 2.2. Abstellplätze für Motorfahrzeuge

### Pflichtparkplätze

### Art. 9 (Art. 26 BauG96)

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, insbesondere bei Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten.
- 2 Es sind bereitzustellen bei
 

a) Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 120 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
b) Büro, Praxen, Verwaltungsabteilungen, Dienstleistungsbetrieben	1 Platz pro 40 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
c) Verkaufslokalen	1 Platz pro 15-30 m <sup>2</sup> Ladenfläche
d) Pensionen, Hotels	1 Platz pro 2 Fremdenbetten
e) Restaurants	1 Platz pro 4 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
f) Arbeitsunterkünfte	1 Platz pro 4 Fremdenbetten
g) Arbeiter-Kantinen	1 Platz pro 6 Sitzplätze
- 3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an den VSS-Normen orientiert. Logis und Restauration dürfen nicht doppelt gezählt werden.
- 4 Bei Wohnbauten mit mindestens drei Wohnungen sind pro fünf (und Bruchteile davon) gemäss Absatz 2 lit. a erforderliche Abstellplätze je ein zusätzlicher, öffentlich zugänglicher Besucherparkplatz bereitzustellen. An derartigen Besucherparkplätzen dürfen keine ausschliesslichen Nutzungsrechte irgendwelcher Art begründet werden.
- 5 In der Kernzone dürfen über die Pflichtparkplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden. Die Baubehörde kann ferner in besonderen Fällen in allen Zonen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen, bzw. den Einkauf in eine bestehende oder zu erstellende Parkanlage verlangen.
- 6 Die Eigentümer von Bauten und Anlagen werden zur Schaffung oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
- 7 In einem mit dem Baugesuch einzureichenden Parkplatzplan ist festzulegen, welche Pflichtparkplätze welchen Gebäudeteilen dienen bzw. bei welchen Pflichtparkplätzen es sich um Besucherparkplätze gemäss Absatz 4 handelt.
- 8 Die zusammengehörenden Gebäudeteile und Pflichtparkplätze dürfen nicht unabhängig voneinander veräussert werden. Die Baubehörde lässt den Parkplatzplan mit rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung auf Kosten des Baugesuchstellers im Grundbuch anmerken. Eine allfällige Bereitstellung von Pflichtparkplätzen auf Drittparzellen ist auf diesen ebenfalls anzumerken.
- 9 Sofern die Parkplatzregelung in Cho d'Punt unterschritten wird, ist ein Betriebskonzept (Arbeitsplätze, Wohnungen, Kundenfrequenz, etc.) vorzulegen. Die Anzahl der Parkplätze wird dann anhand des Betriebskonzeptes durch die Baukommission berechnet.

### Ersatzabgabe

### Art. 10 (Art. 27 BauG96)

- 1 Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und ist der Grundeigentümer auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 8'000.-. Dieser Betrag wird an den Zürcher Baukostenindex (110.2 Punkte, Stand 1.4.2005, Basis 1.4.98) gekoppelt und bei jeder Veränderung um mindestens 5 Punkte (im Verhältnis zu 110.2 Punkten) an den aktuellen Indexstand angepasst. Der bezahlte Betrag ist bei

einem späteren Einkauf in eine öffentliche oder private Anlage (indexiert, aber unverzinst) anrechenbar, sofern dieser Einkauf innerhalb von 10 Jahren seit Erteilung der Baubewilligung erfolgt.

- 3 Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen von der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist innert 30 Tagen nach Bauabnahme zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

### Anordnung

**Art. 11 (Art. 28 BauG96)**

- 1 50% der Pflichtparkplätze sind als gedeckte oder unterirdische Parkplätze anzuordnen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Parkplätze in den Gewerbezones.
- 2 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Innenhöfe, Plätze und dergleichen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt werden.

## 2.3. Andere Verkehrs- und Versorgungsanlagen

### Zu- und Ausfahrten

**Art. 12 (Art. 25 BauG96)**

- 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.
- 2 Offene Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an öffentliche oder öffentlich zugängliche 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 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 5 Anpassungen von Garagenausfahrten bei Strassenneubauten oder bei Verbreiterungen gehen zulasten des Grundeigentümers, wenn der Strassenbau die Baulinie und Niveaulinie, resp. die gesetzlichen Abstände einhält.

9

### Werkleitungen

**Art. 13 (Art. 29 BauG96)**

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Anlage öffentlicher Leitungen, Schächte, Hydranten etc. auf ihrem Boden zu dulden.
- 2 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.
- 3 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, andern Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.
- 4 Die Werkleitungen werden bis zum Eintritt ins Gebäude vom Bauamt eingemessen.

### Notwegrecht

**Art. 14 (-)**

- 1 Die Baubehörde kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlichrechtlichen Notwegrechts verpflichten, ihre Anlagen bzw. ihr Grundstück Dritten als Zufahrt zur Verfügung zu stellen, sofern die nachstehenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
  - die Bauparzelle des Dritten verfügt über keine oder keine genügende Zufahrt;
  - der Dritte kann eine genügende Zufahrt nicht oder nur mit unzumutbaren Kosten erstellen;
  - andere planerische Instrumente (Quartierplanung und dgl.) kommen nicht in Frage oder haben keine Lösung des Erschliessungsproblems gebracht;

- eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert;
  - die Belastung mit der entsprechenden Grunddienstbarkeit erweist sich für den betroffenen Grundeigentümer als zumutbar.
- 2 In der betreffenden Verfügung regelt die Gemeinde ferner die vom Begünstigten zu bezahlende, sich nach dem Verkehrswert des eingeräumten Rechts richtende Entschädigung sowie wer in welchem Umfang für den Unterhalt der Zufahrt aufzukommen hat.

## 2.4. Ausführung von Bauten und Anlagen

### Verkehrssicherheit

**Art. 15 (Art. 24 BauG96)**

- 1 Bauliche Anlagen wie Mauern, Zäune, Pflanzen sowie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.
- 2 Wenn der Grundeigentümer erneut verkehrsbehindernde Anlagen erstellt, hat er diese auf eigene Kosten zu beseitigen.
- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

### Wohnhygiene

**Art. 16 (Art. 31 BauG96)**

- 1 Wohnräume werden nur erlaubt, wenn der Nachweis genügender Dämmung, natürlicher Belichtung und Belüftung erbracht wird.
- 2 Arbeitsräume müssen einwandfrei belüftet und gedämmt sein.
- 3 Die minimale Raumhöhe für Wohn- und Arbeitsräume beträgt 2,30 m i.L.. In abgeschrägten Wohnräumen muss die erforderliche Raumhöhe über eine Bodenfläche von mind. 5 m<sup>2</sup> eingehalten werden.

10

### Nebenräume

**Art. 17 (Art. 43 BauG96)**

- 1 Mindestens 8% der gesamten Bruttogeschossfläche sind als allgemeine Nebenräume wie Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, Wasch- und Bastelräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen. Zusätzlich sind pro Wohnung 10% der Bruttogeschossfläche als Keller- und/ oder Estrichabteil vorzusehen. Die Mindesthöhe dieser Räume beträgt 2,20 m im Licht, im Dachgeschoss min. 1,60 m i.L.

### Rampenheizungen

**Art. 18 (Art. 32 Abs. 4 BauG96)**

- 1 Rampenheizungen dürfen nur in Ausnahmefällen und bei technisch bedingter absoluter Notwendigkeit installiert werden. Der Mehraufwand an Energie für die Rampenheizung muss beim Gebäude eingespart werden, wenn dieses neu gebaut oder wesentlich umgebaut wird.

### Unverschmutztes Abwasser und Schnee

**Art. 19 (Art. 35 BauG96)**

- 1 Unverschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, ist es nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans oder mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. Wenn die Untergrundverhältnisse die Versickerung nicht erlauben, kann das unverschmutzte Abwasser direkt in die Meteorleitung eingeleitet werden. Bei Hanglagen kann die Baubehörde auf Kosten des Gesuchstellers die Expertisen einer neutralen Stelle einholen.
- 2 Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.
- 3 Wird durch abfliessendes Wasser, Eisbildung, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleibt er untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen.

**Bauarbeiten****Art. 20 (Art. 36 BauG96)**

- 1 Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten. Die Baubehörde erlässt ein entsprechendes Reglement.
- 2 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.

**Schutz des Vermessungswerkes****Art. 21 (Art. 37bis BauG96)**

- 1 Wo Marksteine oder Polygonpunkte versetzt oder beseitigt werden müssen, ist seitens des Bauausführenden dem Grundbuchgeometer vorausgehend Anzeige zu erstatten. Die Baubehörde entscheidet auf Antrag des Grundbuchgeometers über die Entfernung oder Versetzung von Markzeichen oder Vermessungspunkten.
- 2 Der Bauherr bzw. der Eigentümer der betreffenden Parzelle haftet in jedem Fall für die entstehenden Kosten.

**2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum****Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes****Art. 22 (Art. 38 BauG96)**

- 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.

**Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke****Art. 23 (Art. 39 BauG96)**

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

**2.6. Störungsgrad von Betrieben / Lagerplätze****Störungsgrad von Betrieben****Art. 24 (Art. 45bis BauG96)**

- 1 Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Emissionsgrad 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 und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Emissionsgrad 1).
  - 2 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben (Emissionsgrad 2).
  - 3 Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Emissionsgrad 3).
- 3 Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Emissionsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

**Lagerplätze****Art. 25 (Art. 45 BauG96)**

- 1 Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind.
- 2 Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.
- 3 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

## 2.7. Wohn- und Hauptwohnungsanteile

### Wohnanteile

**Art. 26 (Art. 41 BauG96)**

- 1 Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen wie Einbau zusätzlicher Wohnungen dürfen die im Zonenschema festgelegten Wohnanteile ausschliesslich als Wohnraum genutzt werden.
- 2 Wohnanteile werden in Prozenten der Bruttogeschossfläche angegeben. Sie sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke oder bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung der Wohnanteile bewilligen, sofern der vorgeschriebene Wohnanteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist.
- 3 Die Zweckbestimmung der Wohnräume ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen und mit deren rechtskräftigen Erteilung auf Kosten des Baugesuchstellers im Grundbuch anzumerken.

### Hauptwohnungsanteile - Anmerkung

**Art. 27 (Art. 42 Abs. 1, 2 und 3 BauG96)**

- 1 Als Hauptwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde als ständiger Wohnsitz genutzt werden müssen. Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.
- 2 Gewerblich und dienstleistungsmässig genutzte Raumeinheiten werden wie Hauptwohnungen behandelt.
- 3 Werden neue Wohnungen erstellt oder bestehende wesentlich umgebaut oder erweitert, dürfen die im Zonenschema festgelegten Anteile ausschliesslich als Hauptwohnungen genutzt werden. Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche nur als Hauptwohnung zu nutzen. Der Hauptwohnungsanteil muss, sofern so viel Bruttogeschossfläche vorhanden ist, mindestens eine Wohnung mit einer Bruttogeschossfläche von 80 m<sup>2</sup> ergeben.
- 4 Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist mit rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch anzumerken. Die Kosten gehen zulasten des Gesuchstellers. Die mit der Hauptwohnungsverpflichtung belegte Raumeinheit ist als solche zu nutzen und darf unter Vorbehalt von Art. 30 nicht leer gelassen werden.

### Hauptwohnungen ohne Abgeltungsverpflichtung

**Art. 28 (-)**

- 1 Im Baugesuch können Wohnungen über den im Zonenschema festgelegten Anteil hinaus als Hauptwohnungen bezeichnet werden. Die damit verbundene Verpflichtung, diese Wohnungen nur als Hauptwohnungen zu nutzen, ist im Grundbuch mit dem Stichwort «Erstwohnung ohne Abgeltungsverpflichtung (Art. 28)» anzumerken.
- 2 Bei Umwandlung einer solchen Wohnung in eine Zweitwohnung besteht kein Anspruch darauf, pro Liegenschaft nacheinander mehr als ein Jahreskontingent (Art. 33 Abs. 2 Al. 3) zu erhalten. Eine Ersatzabgabe (Art. 31) ist nicht geschuldet.

### Berechnung des Hauptwohnungsanteils

**Art. 29 (Art. 42 Abs. 3 BauG96)**

- 1 Hauptwohnungsanteile werden in Prozenten der Bruttogeschossfläche angegeben. Sie sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke und bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung von Hauptwohnungsanteilen bewilligen, sofern der vorgeschriebene Anteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist.

### Ausnahmen

**Art. 30 (Art. 42 Abs. 4 und 5 BauG96)**

- 1 Sofern belegt ist, dass trotz entsprechender Bemühungen und angemessener Preise keine Nachfrage nach Hauptwohnungen besteht, kann die Baubehörde ausnahmsweise zeitlich beschränkt die Überlassung der betreffenden Räumlichkeiten als Zweitwohnung gestatten, längstens aber für 60 Monate. Die gleiche Regelung gilt, wenn der Eigentümer von Hauptwohnungen aus beruflichen oder persönlichen Gründen gezwungen ist, den Wohnsitz in Samedan aufzugeben.
- 2 Stirbt der Eigentümer einer Hauptwohnung, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen.

**Ersatzabgabe****Art. 31 (Art. 42 Abs. 6, 7, 8 und 9 BauG96)**

- 1 Die Pflicht zur Schaffung von Hauptwohnungsanteilen kann durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden. Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, ist mindestens eine Wohnung als Hauptwohnung zu nutzen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt 20% des Neuwertes all jener (Zweit-)Wohnungen, mit welchen der Hauptwohnungsanteil ganz oder teilweise unterschritten wird. Berechnungsgrundlage bilden immer ganze Wohneinheiten (ganze Wohnung, ganzer Gebäudeteil, ganzes Gebäude) exklusive der vorgeschriebenen Parkplatzanlage. Bei Stockwerkeigentum wird der Hauptwohnungsanteil aufgrund der Brutto-Wohnfläche festgelegt.
- 3 Kommt ein Eigentümer der Hauptwohnungsverpflichtung trotz Mahnung nicht nach, ist die Baubehörde berechtigt, die Ersatzabgabe zu verfügen.
- 4 Die Ersatzabgabe darf nur im Sinne des Wohnbauförderungsgesetzes der Gemeinde Samedan verwendet werden. Die Gemeinde führt über die Ersatzabgaben ein separates Konto.

**2.8. Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus****Kontingentierung und Befreiung****Art. 32**

- 1 Für das ganze Baugebiet wird im Interesse einer geordneten, nachhaltigen Entwicklung und mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven eine Kontingentierung für Zweitwohnungen eingeführt.
- 2 Die Kontingentierung gilt vorbehältlich der Absätze 3 bis 5 für jede Zweitwohnungsfläche, welche neu geschaffen werden soll, und zwar auch im Falle einer Umnutzung ohne bauliche Änderungen.
- 3 In allen Fällen (Neubau, Wiederaufbau, Erweiterung, Umnutzung mit oder ohne bauliche Änderungen etc.) von der Kontingentierung befreit ist die auf einem Grundstück bestehende Bruttogeschossfläche (BGF), welche im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs rechtmässig als Zweitwohnungsfläche genutzt werden darf und nicht als Hotelgewerbe-, andere Gewerbe- oder Dienstleistungsfläche bewilligt wurde.
- 4 Bei Zerstörung eines Gebäudes ist bezüglich Absatz 3 auf die Verhältnisse vor Zerstörung abzustellen, sofern ein Baugesuch innert drei Jahren seit Zerstörung eingereicht wird.
- 5 Bei Hotels ist eine Fläche im Umfang von 20% der künftig tatsächlich hotelmässig genutzten BGF von der Kontingentierung befreit.
- 6 Die von der Kontingentierung befreiten Flächen müssen auf dem betreffenden Grundstück realisiert werden.

13

**Jahreskontingent der Gemeinde****Art. 33**

- 1 Das Jahreskontingent beträgt 2'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF).
- 2 Dabei entfallen:
  - 1'000 m<sup>2</sup> auf Grossbauprojekte im Sinne von Art. 40,
  - 700 m<sup>2</sup> auf die übrigen Überbauungen,
  - 300 m<sup>2</sup> auf Umnutzungen von Haupt- in Zweitwohnungen.
- 3 Die Baubehörde kann von dieser Aufteilung abweichen und andere Zuweisungen vornehmen, wenn bis zum 1. Oktober die Kontingente der anderen Kategorie noch nicht beansprucht sind. Für Umnutzungen von Haupt- in Zweitwohnungen stehen pro Jahr indessen in jedem Fall nicht mehr als 500 m<sup>2</sup> BGF zur Verfügung.

**nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente****Art. 34**

- 1 Nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente werden jeweils auf das nächstfolgende Jahr vorgetragen.

**Jahreskontingent pro Bauherrschaft****Art. 35**

- 1 Pro Bauherrschaft beträgt das Jahreskontingent 300 m<sup>2</sup> BGF, bei Grossbauprojekten 600 m<sup>2</sup> BGF. Die Baubehörde kann von dieser Beschränkung abweichen, sofern und soweit bis zum 1. Oktober das Jahreskontingent für die betreffende Kategorie (Art. 33 Abs. 2) noch nicht ausgeschöpft ist.

- 2 Bei Totalunternehmerverpflichtungen, Generalunternehmerverpflichtungen oder Verpflichtungen mit ähnlicher Tragweite wird ein Kontingentsbezug im vollen Umfang sowohl der Bauherrschaft als auch dem Total- bzw. dem Generalunternehmer zugerechnet.

### **Behandlung von Baugesuchen mit Kontingenten**

**Art. 36**

- 1 Im Baugesuch ist das für die Überbauung beanspruchte Kontingent anzugeben.
- 2 Die der Kontingentierung unterliegenden Baugesuche werden in der Reihenfolge ihres Einganges berücksichtigt. An demselben Datum der Gemeindekanzlei oder der Post (massgebend Poststempel) übergebene Baugesuche gelten als gleichzeitig eingereicht. Reicht das Kontingent für die betreffenden Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein der Bauherrschaft.
- 3 Muss ein Baugesuch wegen wesentlicher Unvollständigkeit oder wesentlicher Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang des überarbeiteten Gesuches massgebend.
- 4 Gesuche für Bauvorhaben, welche offensichtlich nicht bewilligungsfähig sind oder deren Realisierung innert der Frist gemäss Art. 39 als ausgeschlossen erscheint (Gesuche auf Vorrat), bleiben bei der Kontingentszuweisung unberücksichtigt. Bestehen bezüglich des rechtzeitigen Baubeginns Zweifel, kann die Baubehörde Sicherstellungen (z.B. in Form von Bankgarantien und dergleichen) bis max. CHF 20'000.– verlangen, welche bei Nichteinhaltung der Frist der Gemeinde verfallen.
- 5 Die Freigabe der beanspruchten Kontingente erfolgt im Rahmen der Baubewilligung.

### **Projektänderungen**

**Art. 37**

- 1 Bei jeder Art von Projektänderungen vor Mitteilung des Baubescheids durch die Gemeinde ist der Eingang des Projektänderungsgesuchs für die Kontingentszuteilung massgebend.
- 2 Erfolgt eine wesentliche Projektänderung nach Mitteilung des positiven Baubescheids, aber vor Baufreigabe oder vor Beendigung eines Rechtsmittelverfahrens, so kann das im Baubescheid zugewiesene Kontingent auf das abgeänderte Projekt übertragen werden.
- 3 In den übrigen Fällen einer wesentlichen Projektänderung sowie bei neuen Projekten ist die Übertragung eines zugewiesenen Kontingents ausgeschlossen.

### **Zurückstellen der Baufreigabe**

**Art. 38**

- 1 Reicht das Jahreskontingent der Gemeinde für eine Überbauung nicht aus oder benötigt eine Bauherrschaft mehr als die ihr zustehende Quote, wird die Baufreigabe zurückgestellt. Die Baufreigabe erfolgt erst, wenn die Bauherrschaft zusammen mit den Quoten der darauf folgenden Jahre über das für die Überbauung bzw. für die Etappe beanspruchte Kontingent verfügt. Vorbezüge auf künftige Quoten sind unter dem Vorbehalt von Art. 40 unzulässig.
- 2 Rückstellung und Freigabe der Kontingente erfolgen im Rahmen von anfechtbaren Verfügungen der Baubehörde.
- 3 Die Fristen für den Baubeginn und die Bauausführung (Art. 91 Abs. 2 KRG) stehen während des Aufschubs still.

### **Verfall der Kontingente**

**Art. 39**

- 1 Wird ein rechtskräftig bewilligtes, der Kontingentierung unterliegendes Bauvorhaben nicht innerhalb von sechs Monaten seit möglichem Baubeginn oder lediglich pro forma in Angriff genommen, verfällt das Kontingent für die betreffende Bauherrschaft. Das Kontingent wird diesfalls von der Baubehörde dem Nächstfolgenden zugewiesen.

- 2 Verfall und Zuweisung an den Nächstfolgenden werden in anfechtbaren Verfügungen der Baubehörde festgestellt.

### Sonderregelung für Grossbauprojekte

**Art. 40**

- 1 Wohnbauprojekte (inkl. Umnutzungen) mit einem Zweitwohnungsanteil über 1'000 m<sup>2</sup> BGF gelten als Grossbauprojekte.
- 2 Es besteht kein Anspruch darauf, für ein Grossbauprojekt nacheinander mehr als ein Kontingent von insgesamt 1'800 m<sup>2</sup> BGF zu erhalten. Sind weitere Gesuche für Grossbauprojekte hängig, so kann die Baubehörde nach Zuteilung dieser 1'800 m<sup>2</sup> BGF unabhängig vom Gesuchseingang des ersten Grossbauprojekts die Kontingente ganz oder teilweise einem später eingereichten Grossbauprojekt zuteilen. Die Baubehörde berücksichtigt dabei insbesondere folgende Kriterien:
  - Ermöglichung zweckmässiger Bauabläufe bei beabsichtigter etappierter Überbauung;
  - Qualität der Projekts;
  - ausgewogene Verteilung der Kontingente unter die verschiedenen Bauherrschaften.
- 3 Pro Bauherrschaft kann die Baubehörde einen Kontingentsvorbezug von maximal 600 m<sup>2</sup> BGF aus dem Folgejahr gestatten.

### Baugesuche von Baugesellschaften und juristischen Personen

**Art. 41**

- 1 Werden Bauherrschaft oder Überbauung lediglich zur Umgehung der Kontingentsregelung (Erlangung eines grösseren bzw. zusätzlichen Kontingents) aufgeteilt, so werden die betreffenden Bauherrschaften bzw. Überbauungen als Einheit behandelt.
- 2 Mit den Baugesuchen sind der Gemeinde - soweit möglich - die Namen und Adressen der an der Bauherrschaft (Baugesellschaft, juristische Person) wirtschaftlich tatsächlich berechtigten Personen (Gesellschafter, Aktionäre, Fiduzianten) und ihre Beteiligungen bekannt zu geben, soweit deren Anteil 10% übersteigt. Die Gemeinde kann weitergehende Angaben verlangen.
- 3 Bauherrschaften, an welchen nach Köpfen oder nach wirtschaftlicher Berechtigung dieselben Mitglieder insgesamt zu mindestens 50% beteiligt sind, werden wie eine einzige Gesellschaft behandelt.
- 4 Ist eine einzelne Person an mehreren Bauherrschaften zu jeweils mehr als 25% wirtschaftlich berechtigt, so werden diese ebenfalls wie eine einzige Gesellschaft behandelt.

### Übersicht über die verfügbaren Kontingente

**Art. 42**

- 1 Die Baubehörde führt laufend eine aktuelle Übersicht über die nachgesuchten, zugewiesenen und die noch nicht freigegebenen Kontingente.
- 2 Diese Übersicht steht jedermann zur Einsicht offen.

### Anpassungsklausel

**Art. 43**

- 1 Die Gemeindeversammlung kann das Jahreskontingent gemäss Art. 33 durch Verordnung an allenfalls abweichende Vorgaben im regionalen Richtplan anpassen.

## 3. Zonenvorschriften

### 3.1. Regelbauweise

#### Regelbauweise und Abweichungen

**Art. 44 (Art. 52 und 99 Abs. 2 BauG96)**

- 1 Das Mass der Nutzung sowie die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach dem Zonenschema (Regelbauweise).
- 2 Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben, die Empfindlichkeitsstufen sowie die minimalen Wohn- und Hauptwohnungsanteile.

- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Zonenvorschriften in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften jener Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 Im Quartierplan können, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird, folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden:
  - Die Grenz- und Gebäudeabstände können - mit Ausnahme gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets - nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
  - Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
  - Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

**Zonenschema**

**Art. 45 (Art. 52 BauG96)**

Zone	AZ	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe ab Gebäudehöhe min. Dachneigung 22°	Max. Gebäudelänge		Grenzabstand	Min. Wohnanteil	Min. Hauptwohnanteil	Störungsgrad, Art. 24 BauG	Empfehl. Höchstgeschwind.	Artikel
				klein	gross						
KZ Kernzone		11.00 m	3.50 m			4.0 m / 4.0 m	50 %	50 %	2	II	83
W1 Wohnzone 1	0.30	7.00 m	3.00 m	20.00 m		5.0 m / 10.0 m	50 %	0 %	1	II	84
W2 Wohnzone 2	0.45	7.50 m	3.00 m	20.00 m		4.0 m / 8.0 m	55 %	35 %	1	II	84
W3 Wohnzone 3	0.60	10.00 m	3.50 m	25.00 m		4.0 m / 6.0 m	80 %	40 %	1	II	84
W3C Wohnzone 3 Cristiansens	0.60	10.00 m	3.50 m	25.00 m		4.0 m / 6.0 m	80 %	50 %	1	II	84
W4 Wohnzone 4	0.70	14.00 m	3.50 m	30.00 m		4.0 m / 8.0 m	80 %	50 %	1	II	84
W4P Wohnzone 4 Promuls	0.80	13.00 m	3.50 m			4.0 m / 8.0 m	80 %	50 %	1	II	84
WG3 Gewerbe- und Wohnzone 3	0.70	10.50 m	3.00 m	40.00 m		4.0 m / 6.0 m	20 %	50 %	2	III	85
WG4 Gewerbe- und Wohnzone 4	0.80	13.00 m	3.00 m	40.00 m		4.0 m / 8.0 m	20 %	50 %	2	III	85
GCP Gewerbezone Chi-iz Punt	1.65	10.00 m	2.50 m	85.00 m		4.0 m / 4.0 m		100%	2	III	86
GPM Gewerbezone Punt Miragi	1.00			40.00 m		4.0 m			2	III	86
ZoBA Zone für öffentlich Bauen und Anlagen						2.5 m / 2.5 m			1 / 2	II / III	87
BHZ Bahnhofzone		13.00 m	3.00 m	30.00 m					2	III	88
GLUS Zone für Güterumschlag		nach Nutzungs- und Gestaltungs-konzept sowie Querflächengestaltung							2	III	89
BRZ BelagauBeretungs- und Recyclingzone		gemäss Art. 46				4.0 m / 4.0 m			2	III	91
C Campingzone		7.5 m	3.0 m	20.00 m		5.0 m / 10.0 m			1	II	73
GG Golfplatzzone									1	II	72
UG übriges Gemeindegebiet									2	III	76

\*1 Berechnung nach Art. 11ter Ebene  
 \*2 Traufe bei Oberdach 10.0 m, Dachrand Brüstung bei Flachdach 11.75 m  
 \*3 Oberdach min 11°; 12.50 m; freistehende Säule und Hochhäuser max. 8.2 m;  
 \*4 die Baubehörde kann Gebäudehöhen über 80 m zulassen, sofern das Landschafts- und Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.  
 \*5 bei Gebäudeteilen mit Wohnnutzung 0.2 m;

**Ausnutzungsziffer**

**Art. 46 (Art. 53 BauG96)**

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

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

Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden.

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussen- und Innentreppen, Laubengängen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.
- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Durchgangshöhe 1,60 m überschreitet.
- 4 In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1,60 m (UK Decke) über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Für die 1,60 m aus dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain herausragenden Fassadenteile wird in jedem Fall eine Teilfläche mit einer Raumentiefe von 4 m angerechnet, es sei denn, die effektive Raumentiefe sei geringer; diesfalls ist die effektive Raumentiefe massgebend.
- 5 Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4,30 m wird pro 2,70 m Geschosshöhe ein Geschoss berechnet und die dazugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- 6 Nicht angerechnet werden:
  - Nicht gewerblichen Zwecken dienende Garagen.
  - Angebaute Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
  - Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
  - Pro unbeheizten Windfang werden 6 m<sup>2</sup> nicht angerechnet.
  - Wintergärten, deren Grundfläche 10% der Bruttogeschossfläche der dazugehörenden Wohneinheit nicht überschreiten, werden zu 50% angerechnet. Als Wintergärten gelten verglaste, der Fassade vorgelagerte, nicht beheizbare Pufferzonen.
- 7 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

### Anrechenbare Bruttogeschossfläche in Cho d' Punt

Art. 47 (Art. 53 BauG96)

- 1 In der Gewerbezone Cho d' Punt wird die anrechenbare Bruttogeschossfläche unabhängig von der Nutzung und Geschoszahl aufgrund folgender anrechenbarer Ebenen ermittelt:
  - Grundebene: Alle Bauteile, welche die Höhe des tiefsten Punktes des gewachsenen Terrains überschreiten.
  - Fiktive Ebene: Alle Bauteile, welche die Höhe von 6 m über der Grundebene überschreiten.
- 2 Im Rahmen dieser Ebenen sind insbesondere anzurechnen:
  - Verbindungsdächer zwischen den Bauten
  - Überdachungen von Freilagern
  - Bauteile wie Vordächer, Verladerampen von Gebäuden mit mehr als 1,5 m Auskrantung
- 3 Nicht anzurechnen sind sämtliche Bauteile unterhalb der Grundebene.

### Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 48 (Art. 54 BauG96)

- 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 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 führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie lässt Nutzungsübertragungen mit rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung auf Kosten des Baugesuchstellers auf den beteiligten Parzellen im Grundbuch anmerken.

### Gebäude- und Firsthöhe

**Art. 49 (Art. 55 BauG96)**

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Gebäudehauptecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dacheindeckung. Bei Pultdächern ist für die oberen Messpunkte eine horizontale Fläche massgebend, welche durch die Schnittpunkte der Fassade mit der Traufseite definiert wird. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Die Firsthöhe ist die Höhe über der zulässigen Gebäudehöhe bis zum höchstgelegenen Punkt der Dacheindeckung.
- 3 Bei Hauptbauten in Hanglage darf die Gebäudehöhe auf der Talseite die zulässige Maximalhöhe nicht mehr als 3 m übersteigen. Als Bauten an Hanglage gelten Gebäude oder, bei gegliederten Bauten, Gebäudekörper, die vollständig an einem Hang mit einer durchschnittlichen Neigung von mindestens 25% liegen.
- 4 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

### Gebäuelänge / Gebäudetiefe für Wohnbauten

**Art. 50 (Art. 56 BauG96)**

- 1 Als Gebäuelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.
- 2 Eingeschossige Bauten werden bei guter Gestaltung nicht angerechnet. Dieser Absatz findet in der Gewerbezone Cho d' Punt keine Anwendung.
- 3 Bei der Abtreppe der Hauptfassade ist in der Regel gleichwohl die gesamte Gebäuelänge zu berechnen. Die Baubehörde kann eine abweichende Lösung bewilligen, wenn der Bau in das Ortsbild passt und architektonisch gut gestaltet ist.
- 4 Als Gebäudetiefe gilt die kürzere Gebäudeseite. Die maximale Tiefe eines Hauptgebäudes zu Wohnzwecken darf in der Regel nicht mehr als 18 m betragen. Die Baubehörde kann Ausnahmen gestatten, wenn eine genügende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet bleibt.

### Grenz- und Gebäudeabstand

**Art. 51 (Art. 57 BauG96)**

- 1 Der grosse Grenzabstand wird vor derjenigen Hauptfassade gemessen, welche Süden am nächsten steht. Der kleine Grenzabstand gilt für alle übrigen Fassaden.
- 2 Richten sich die Hauptfassaden nach Osten und Westen, ist der grosse Grenzabstand wahlweise vor der Ost- oder Westfassade einzuhalten. Bei Bauten mit allseitig gleich langen Fassaden, muss der grosse Grenzabstand vor der Süden am nächsten stehenden Fassade liegen.
- 3 Der Gebäudeabstand bemisst sich nach der Summe der Grenzabstände. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände bzw. Gebäudeabstände bis auf die im kantonalen Recht vorgegebenen Minima unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.
- 4 Gegenüber Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten, bemisst sich der Gebäudeabstand aus der Summe des tatsächlichen Grenzabstandes der Altbaute und dem gesetzlichen Grenzabstand der Neubaute, sofern nicht zugunsten der Altbaute ein Näherbaurecht besteht oder das öffentliche Interesse die Einhaltung des gesetzmässigen Gebäudeabstandes verlangt.

- 5 Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann unter Einhaltung der im kantonalen Recht vorgegebenen Minima geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 6 Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten (bis 3 m Gebäude- und 2 m Firsthöhe und weniger als 50 m<sup>2</sup> Grundfläche) beträgt der Grenzabstand min. 2,50 m.
- 7 Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1,00 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Ihre Gesamtlänge darf 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

## 3.2. Bauzonen und Etappierung

### Nutzungssetappen

**Art. 52 (Art. 40 BauG96)**

- 1 Die Bauzonen werden im Interesse einer geordneten Entwicklung des Ortes in zwei Nutzungssetappen unterteilt.
- 2 Baubewilligungen werden nur für Bauvorhaben in der ersten Nutzungssetappe erteilt.
- 3 Die Bauzonen der zweiten Nutzungssetappe können von der Gemeinde in die erste Nutzungssetappe umgeteilt werden, wobei das Verfahren gemäss Art. 47 ff. KRG einzuhalten ist. Die Umetappierung bedarf der Genehmigung durch die Regierung.

### Kernzone

**Art. 53 (Art. 46 BauG96)**

- 1 Die Kernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und für mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 In der Kernzone ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachformen richten sich nach den umliegenden Bauten. Soweit umliegende Bauten keine Abweichungen zulassen oder verlangen, sind die Zonenvorschriften gemäss Zonenschema einzuhalten. Ein Anspruch auf diese Baumasse besteht nicht.
- 3 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen werden nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zugelassen. Die ortsüblichen Gebäude- und Firsthöhen sowie Gebäudevolumen sind auch bei Quartierplanungen zu beachten.

### Wohnzone

**Art. 54 (Art. 47 BauG96)**

- 1 Die Wohnzone ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.
- 2 Dienstleistungs- und nicht störende Gewerbebetriebe und Gastgewerbebetriebe sind zulässig.

### Gewerbe- und Wohnzone

**Art. 55 (Art. 48 BauG96)**

- 1 Die Gewerbe- und Wohnzone ist für Gewerbebetriebe und Wohnungen bestimmt.
- 2 Gewerberaum darf nur verbunden mit Wohnraum erstellt werden und 80% der zulässigen Bruttogeschossfläche nicht übersteigen. Bestehender Wohnraum wird berücksichtigt.

### Gewerbezone

**Art. 56 (Art. 49 BauG96)**

- 1 Die Gewerbezone ist nur für gewerbliche Betriebe bestimmt. Es dürfen nur mässig störende Betriebe im Sinne von Art. 24 Abs. 2 Ziff. 2 errichtet werden.
- 2 In der Gewerbezone Cho d' Punt sind Hangars und Abfertigungsgebäude für Flugkörper (Flächenflugzeuge, Helikopter etc.) nicht zulässig.
- 3 20% der zulässigen BGF, maximal aber 400 m<sup>2</sup> pro Betriebskomplex, darf als Wohnraum genutzt werden.

**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen****Art. 57 (Art. 50 BauG96)**

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 In der Zone öffentlicher Bauten im Bereich des Kreisspitals Samedan können der Kreis Oberengadin oder durch diesen ermächtigte Trägerschaften, die öffentliche Aufgaben erfüllen, in Kombination mit öffentlichen Gebäuden auch Wohnungen erstellen.
- 3 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände.

**Bahnhofzone****Art. 58 (Art. 51bis BauG96)**

- 1 Es gelten die Vorschriften gemäss Zonenschema. Für bahneigene Anlagen gilt das Eisenbahngesetz. Sämtliche anderen Bauten und Anlagen unterstehen dem kommunalen und dem übergeordneten Recht.
- 2 Baubewilligungen für nicht dem Eisenbahnrecht unterstellte Bauten und Anlagen dürfen nur erteilt werden, wenn ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept vorliegt.

**Flugplatzzone****Art. 59 (Art. 51ter BauG96)**

- 1 Die Flugplatzzone ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die dem Flugbetrieb dienen oder mit diesem in einem sachlichen Zusammenhang stehen.
- 2 Hochbauten sind - mit Ausnahme standortgebundener technischer Anlagen - nur in dem im Zonenplan entsprechend markierten Bereich zulässig.

**Zone für Güterumschlag****Art. 60 (Art. 51quarter BauG96)**

- 1 Die Zone für Güterumschlag ist für den Umschlag von Gütern bestimmt. Für unmittelbar dem Bahnbetrieb dienende Bauten und Anlagen wie Gleis, Leitungen, Rampen, Umschlagseinrichtungen etc. gilt das Eisenbahnrecht.
- 2 Bezüglich der Emissionsgrade und der Empfindlichkeitsstufen gelten die Vorschriften der Bahnhofzone.
- 3 Baubewilligungen für nicht dem Eisenbahnrecht unterstehende Bauten und Anlagen dürfen nur erteilt werden, wenn ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept sowie ein Quartiergestaltungsplan vorliegen.

**Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone****Art. 61 (Art. 51quinqies BauG96)**

- 1 Die Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone ist bestimmt für die Annahme, Zwischenlagerung, Sortierung und Aufbereitung von Kies, Sand, Ausbausphal und anderen Belagsrohstoffen.
- 2 Zulässig sind nur Aufbereitungsanlagen, Verlade- sowie Zu- und Abtransporteinrichtungen.

**3.3. Weitere Zonen****Landwirtschaftszone****Art. 62 (Art. 58 BauG96)**

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

**Waldzone****Art. 63 (Art. 60 BauG96)**

- 1 Die Waldzone umfasst den Wald im Sinne der Waldgesetzgebung sowie Aufforstungsgebiete. Die Zone ist für den Waldbegriff allerdings nur in dem Umfang massgebend, als sie auf einer rechtskräftigen Waldfeststellung gemäss Art. 10 Abs. 2 i.V.m. Art. 13 des eidg. Waldgesetzes beruht.
2. Festgestellte Waldgrenzen im Bereich von Bauzonen werden in die Pläne der Grundordnung aufgenommen.

**Freihaltezone****Art. 64 (Art. 61 BauG96)**

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind. Unterirdische Bauten (Parkhäuser) und Verkehrsanlagen (Strassen, Wege) mit ihren dazugehörigen technischen überirdischen Bauten und Anlagen gemäss dem Generellen Erschliessungsplan sind zulässig.
- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.
- 3 Sofern die Nutzung oder Pflege einer Freihaltezone es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

**Ortsbildschutzzone****Art. 65 (Art. 62 BauG96)**

- 1 In der Ortsbildschutzzone sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen.
- 2 Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder des Bauberaters über allfällige Auflagen. Bei der Beurteilung des Gesuches bildet das allfällige Siedlungsinventar die verbindliche Grundlage.
- 3 Bei Neubauten sowie bei Umbauten, durch welche das bestehende Volumen verändert wird, ist mit dem Baugesuch ein auch die umliegenden Bauten zeigendes Modell oder eine andere Form der Visualisierung in geeignetem Massstab einzureichen.

**Naturschutzzone****Art. 66 (Art. 63 BauG96)**

- 1 Die Naturschutzzone schützt Biotope wie Uferbereiche, Kleinseen, Naturweiher, Tümpel, Riedgebiete und Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung.
- 2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann Zutrittsverbote erlassen. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

**Landschaftsschutzzone****Art. 67 (Art. 64 BauG96)**

- 1 Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie Umgebung von Siedlungen, See- und Flusssufer, Aussichtslagen und Baumbestände vor der Zerstörung und Verbauung.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere bauliche Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet.

Neue Strassen und Wege sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen ist.

- 3 Bestehende Bauten dürfen erneuert werden.

### Ruhezone

**Art. 68 (Art. 65 BauG96)**

- 1 Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Wild, schutzwürdigen Tieren und Pflanzen.
- 2 In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. Im Bereich von Wildeinstandsgebieten sind Variantenski fahren und der Langlauf nicht gestattet. Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

### Wald- und Wildschonzone

**Art. 69 (-)**

- 1 Die Wald- und Wildschonzone dient dem Schutz des Waldes und der ungestörten Entfaltung der Fauna.
- 2 In der Wald- und Wildschonzone ist jede Art von Sportausübung, insbesondere das Variantenski fahren und das Schneeschuhlaufen sowie jedes Betreten und Befahren abseits der markierten Wege während dem von der Baubehörde festgelegten Zeitraum untersagt. Die Baubehörde kann für einzelne Fälle Ausnahmen gewähren, wenn der Zweck der Bestimmung gewahrt bleibt.
- 3 Not- und Rettungsmassnahmen sind in der Wald- und Wildschonzone zulässig.
- 4 Verstösse gegen dieses Verbot werden gemäss Art. 95 KRG geahndet.
- 5 Die Wald- und Wildschonzone ist zweckmässig zu markieren.
- 6 Die Einzelheiten regelt die Baubehörde in einer Verordnung über die Wald- und Wildschonzone.

### Wintersportzone

**Art. 70 (Art. 66 BauG96)**

- 1 Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersports erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege u.ä.
- 2 In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich von Skipisten sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.
- 3 Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde vergütet. Das Verfahren für die Feststellung von Ertragsausfällen wird in einem besonderen Reglement geregelt.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.

### Zone für Veranstaltungen ohne feste Infrastruktur

**Art. 71 (-)**

- 1 Die Zone für Veranstaltungen ohne feste Infrastruktur ist für temporäre Veranstaltungen aller Art bestimmt. Feste Infrastrukturen sind nur soweit zulässig, als sie im Generellen Erschliessungsplan aufgeführt sind.

**Golfplatzzone****Art. 72 (Art. 67 BauG96)**

- 1 Die Golfplatzzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Golfsport dienen, wie Klubhaus mit Restaurant sowie Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt.
- 2 Die Spielflächen und Übungsplätze, die Hindernisse und die Bepflanzung sowie Lage und Grösse der Bauten und Anlagen werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Unterhalt und Pflege der Golfanlage werden in einem Reglement geregelt, welches vom Gemeindevorstand zu genehmigen ist.

**Campingzone****Art. 73 (Art. 68 BauG96)**

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten. Permanente Bauten an und um Wohnwagen und Wohnmobilen (Vorbauten, Cheminée etc.) sind unzulässig.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze hat der Bewilligungsempfänger eine Campingordnung aufzustellen, welche durch die Baubehörde genehmigt wird.
- 4 Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten. Ausgenommen von dieser Bestimmung ist der Campingplatz Punt Muragl. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.
- 5 Zeitlich befristete Zeltlager können von der Baubehörde ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.
- 6 Für den Campingplatz ‚Chuo‘ ist ein Genereller Gestaltungsplan zu erlassen.

23

**Grundwasser- und Quellschutzzone****Art. 74 (Art. 69 BauG96)**

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Grundwasser- und Quelfassungen und ihre Umgebung.
- 2 Die Baubehörde erlässt für jede Grundwasserfassung der Trinkwasserversorgung und nach Bedarf auch bei entsprechenden Quelfassungen sowie bei Mineralquellen einen besonderen Schutzzonenplan mit den Zonen S1 (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) und mit dem zugehörigen Schutzzonenreglement. Diese Pläne werden durch die Regierung genehmigt. Die Zugehörigkeit einer Parzelle zu einer dieser Schutzzonen ist im Grundbuch anzumerken.
- 3 Die in der Grundwasser- und Quellschutzzone geltenden Nutzungsbeschränkungen richten sich grundsätzlich nach den besonderen Schutzzonenplänen und den zugehörigen Reglementen. Bis zu ihrer Rechtsgültigkeit werden in den Grundwasser- und Quellschutzzonen weder Bauten und Anlagen noch Materialentnahmen, Materialablagerungen oder Deponien bewilligt. In der unmittelbaren Umgebung von Grundwasser- und Quelfassungen (Umkreis von 40 m) ist der Weidgang verboten. Ausserdem sind nur Gründüngungen gestattet.

**Materialablagerungszone****Art. 75 (Art. 70bis BauG96)**

- 1 Die Materialablagerungszone bezeichnet die für die Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial sowie Material aus Fliessgewässern bestimmte Flächen.
- 2 Sofern erforderlich, kann die Behörde innerhalb der Abbauzone eine Landumlegung durchführen, wobei die Interessen der von der Umliegung betroffenen Grundeigentümer zu berücksichtigen sind.
- 3 Die Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die

erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung erforderlich sind.

- 4 Für grössere (2'000 m<sup>2</sup> oder 4'000 m<sup>3</sup>) Materialablagerungszonen erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

### Übriges Gemeindegebiet

**Art. 76 (Art. 71 BauG96)**

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

## 4. Genereller Gestaltungsplan

### Landschaftsinventar, Siedlungsinventar

**Art. 77 (8 BauG96)**

- 1 Das Landschaftsinventar enthält die wertvollen Landschaften, Naturobjekte und Biotope. Das Siedlungsinventar erfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz.
- 2 Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan.

### Geschützte Bauten

**Art. 78 (Art. 72 BauG96)**

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude mit vollständig geschützter Bausubstanz.
- 2 Geschützte Bauten und Anlagen sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Im weiteren gelten die bestehenden Schutzverfügungen des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde.
- 3 Bauvorhaben an geschützten Bauten sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.
- 4 Die Gemeinde kann an Schutzmassnahmen angemessene Beiträge leisten.

### Schützenswerte Bauten und Anlagen

**Art. 79 (Art. 72bis BauG96)**

- 1 Als schützenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Einzelbauten und Anlagen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Schützenswerte Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich.
- 3 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese zieht den Bauberater bei.

### Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

**Art. 80 (Art. 73bis BauG96)**

- 1 Als erhaltenswerte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Baugruppen, Bauten und Anlagen, die auf Grund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.

- 2 Erhaltenswerte Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf die historisch und gestalterisch wertvolle Bausubstanz schonend zu erneuern und umzubauen.
- 3 Erhaltenswerte Bauten und Anlagen dürfen in der Regel nicht abgebrochen werden. Ausnahmsweise dürfen Gebäude oder Gebäudeteile abgebrochen werden, wenn aufgrund einer einzelfallweisen Bauuntersuchung feststeht, dass der Wertverlust an historischer und gestalterisch wertvoller Bausubstanz nur gering ist und sich die zu ersetzenden Bauten oder Bauteile in Bezug auf Lage, Stellung, Form und Gestaltung an die ursprünglichen Gebäude oder Gebäudeteile anlehnen.
- 4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese zieht den Berater oder die kantonale Denkmalpflege bei.

### Schützenswerte Aussenräume

**Art. 81 (Art. 73ter BauG96)**

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten wertvollen Plätze und wertvollen Gärten sind in ihrem Ausmass und ihrer Form zu erhalten. Bestehende störende Bauten und Anlagen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

### Anzupassende Gebäudeteile

**Art. 82 (Art. 73quarter BauG96)**

- 1 Gebäude, welche gemäss dem Generellen Gestaltungsplan mit der Signatur «Gebäudeteile anpassen» bezeichnet worden sind, müssen bei einem Umbau angepasst werden.

### Baugestaltungslinien

**Art. 83 (Art. 74 BauG96)**

- 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.
- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

### Nutzungsverlegung

**Art. 84 (Art. 75 BauG96)**

- 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 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.

### Geschützte Natur- und Kulturobjekte

**Art. 85 (Art. 76 BauG96)**

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte, wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume und Baumgruppen, geologische Einzelobjekte sowie Kulturobjekte dürfen nicht zerstört werden.
- 2 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

### Vorsorgliche Schutzverfügungen

**Art. 86 (Art. 3 Abs. 3 BauG96)**

- 1 Die Baubehörde kann Verfügungen zum vorsorglichen Schutz von Objekten dieses Abschnitts erlassen.

### III. Erschliessung

#### 1. Allgemeines

##### Erschliessungsprogramm

Art. 87 (-)

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass und die Änderung des Erschliessungsprogramms.
- 2 Der Entwurf wird während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann jedermann bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm. Bei wesentlichen Anpassungen ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

##### Reglemente

Art. 88 (Art. 77 Abs. 5 BauG96)

- 1 Vorbehältlich der nachstehenden Vorschriften werden das Strassen-, Kanalisations- und Kehrrechtswesen sowie die Wasser- und Stromversorgung in gesonderten Reglementen geordnet.

#### 2. Ausführung, Unterhalt und Anschlusspflicht

##### Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 89 (Art. 83 BauG96)

- 1 Die Ausführung und der Unterhalt der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind Sache der Gemeinde. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt und unterhalten, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundeigentümern dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- 2 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters offen gehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.
- 3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

##### Private Erschliessungsanlagen

Art. 90 (Art. 84 BauG96)

- 1 Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich der Schneeräumung sind Sache der Grundeigentümer.
- 2 Die Gemeinde kann durch Beschluss der Baubehörde den Unterhalt privater Erschliessungsanlagen, insbesondere die Schneeräumung auf Privatstrassen vertraglich gegen Ersatz der Kosten übernehmen.
- 3 Die Baubehörde hat auf Antrag des Eigentümers private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- 4 Private Anlagen müssen nach den Vorschriften der Gemeinde fachgerecht erstellt werden und unterstehen der Aufsicht durch die Baubehörde. Sie sind durch den Grundeigentümer zu unterhalten.

##### Anschlusspflicht

Art. 91 (Art. 95 Abs. 4-8 BauG96)

- 1 Abgesehen von rein land- und forstwirtschaftlichen Bauten, ist jedes Gebäude, das für den Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, an die Wasserversorgung und die Kanalisation der Gemeinde anzuschliessen. Land- und forstwirtschaftliche Bauten im Baugebiet sind ebenfalls an die Wasserversorgung und an die Kanalisation anzuschliessen.
- 2 Für standortgebundene Zweckbauten im Nichtbaugebiet kann die Baubehörde auf die Anschlusspflicht an die Kanalisation verzichten, wenn die Belange des Gewässerschutzes gleichwohl gewahrt bleiben.
- 3 Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Zone 1 nach GWP ist für die nach dem 01.01.66 erstellten Neubauten obligatorisch, wenn der Druck der Zone 2 am betreffenden Ort unter 3 atü sinkt.

- 4 Auf die Anschlusspflicht an die öffentliche Wasserversorgung kann die Baubehörde verzichten, wenn und solange die private Versorgung mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser sowie mit genügend Brauch- und Löschwasser gesichert ist.
- 5 Die Anschlusspflicht gilt auch für bestehende Bauten. Für Gebäude, deren Entfernung von der Haupt- oder Nebenleitung 100 m übersteigt, und für ausgesprochene Härtefälle kann die Baubehörde mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Amtes auf die Anschlusspflicht verzichten, sofern die Belange des Gewässerschutzes gleichwohl gewahrt bleiben.

### 3. Finanzierung

#### 3.1. Allgemeines

##### Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen

Art. 92 (Art. 85 BauG96)

- 1 Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.
- 2 Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für alle Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung), soweit den Grundeigentümern aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 3 Anschlussgebühren werden erhoben zur Deckung von Anlagekosten der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung).
- 4 Benützungsgebühren werden erhoben zur Deckung von Betriebs- und teilweise von Anlagekosten der öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung.

##### Gesetzliches Pfandrecht

Art. 93 (Art. 94 BauG96)

- 1 Für fällige Beiträge und Gebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht entsprechend den Voraussetzungen und Modalitäten von Art. 130 ff. EGzZGB.

#### 3.2. Ordentliche Anschluss- und Feuerschutzgebühren

##### Anschluss- und Feuerschutzgebühren, Abgabepflicht

Art. 94 (Art. 89 BauG96)

- 1 Für Neubauten und bestehende Bauten, die erstmals an die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen werden, haben die Grundeigentümer eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen. Für nicht angeschlossene Bauten im Bereich von öffentlichen Hydrantenanlagen ist eine Feuerschutzgebühr zu entrichten, welche 50% der Höhe der Wasseranschlussgebühr entspricht.
- 2 Die Höhe der Anschlussgebühren wird in Prozenten des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung in einem besonderen, durch die Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- 3 Bei Gesamt- und Miteigentum sind die Gesamt- bzw. Miteigentümer unter solidarischer Haftung abgabepflichtig. Bei Stockwerkeigentum sind die Abgaben durch die Stockwerkeigentümergeinschaft und bei Baurechtsverhältnissen durch die Bauberechtigten zu bezahlen.
- 4 Gebührenpflichtig sind sowohl bei der provisorischen als auch bei der definitiven Veranlagung die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung bzw. der Anschlussbewilligung im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.

##### Berechnung

Art. 95 (Art. 90 BauG96)

- 1 Die einmaligen Anschlussgebühren werden auf Grund des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung einschliesslich der jeweiligen Teuerungszuschläge berechnet. Massgeblich für die Veranlagung ist der auf den Zeitpunkt des Anschlusses der Liegenschaft ermittelte Wert.

- 2 An-, Auf- und Umbauten sind grundsätzlich anteilmässig kostenpflichtig. Eine Aushöhlung wird in der Regel wie ein Neubau behandelt.
- 3 Wird ein Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen, so sind früher geleistete Anschlussgebühren teilweise anzurechnen.
- 4 Bei Umbauten können die Anschlussgebühren bei gleichartiger Nutzung erlassen werden.
- 5 Erhöht sich der Neuwert durch nachträgliche bauliche Veränderungen um mehr als 10%, ist eine dem Mehrwert entsprechende Nachzahlung zu leisten.
- 6 Bei baulichen Veränderungen für Energiesparmassnahmen (Dach-/Fassadenisolation) werden die Gebühren erlassen.

### Veranlagung, Fälligkeit

**Art. 96 (Art. 91 BauG96)**

- 1 Die Anschluss- und Feuerschutzgebühren werden bei Erteilung der Baubewilligung bzw. der Anschlussbewilligung veranlagt; die Feuerschutzgebühr für bestehende, neu in den Bereich des Hydrantennetzes gelangende Bauten wird mit abgeschlossener Netzerweiterung veranlagt. Liegt in diesem Zeitpunkt noch keine amtliche Schätzung vor, so erfolgt die Veranlagung zunächst provisorisch aufgrund der geschätzten Baukosten und nach Eingang der amtlichen Schätzung definitiv.
- 2 Die Anschlussgebühren werden mit dem Neuanschluss beziehungsweise - bei bereits bestehendem Anschluss - mit Baubeginn fällig. Die Feuerschutzgebühr wird mit Baubeginn fällig. Gelangt eine bestehende Baute infolge Erweiterung des Hydrantennetzes in deren Bereich, so wird die Gebühr mit Abschluss der Netzerweiterung fällig.
- 3 Provisorisch und definitiv veranlagte Gebühren sind innert 60 Tagen seit Zustellung der Gebührenrechnung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins von 5% erhoben.

### Einsprache

**Art. 97 (Art. 92 BauG96)**

- 1 Einsprachen gegen die Anschluss- und Feuerschutzgebühren sind innert 20 Tagen seit Zustellung der Gebührenrechnung schriftlich und begründet bei der Baubehörde einzureichen.
- 2 Die Baubehörde prüft die Einsprache und teilt dem Einsprecher die Höhe der geschuldeten Gebühr in einer rekursfähigen Verfügung mit.

## 3.3. Besondere Anschlussgebühren

### Besondere Anschlussgebühren

**Art. 98 (-)**

- 1 Reichen die Erträge aus den Gebühren und die Rückstellungen zur Finanzierung neuer Versorgungsanlagen oder notwendiger Erneuerungen nicht aus, werden von den Eigentümern aller angeschlossenen Grundstücke, die aus den Anlagen Nutzen ziehen, besondere Anschlussgebühren erhoben.
- 2 Müssen öffentliche Versorgungsanlagen wegen besonderer Bedürfnisse einzelner Liegenschaften ausgebaut werden, wird von deren Eigentümern eine besondere Anschlussgebühr zur Deckung der Ausbaukosten erhoben.
- 3 Die Gebührensätze werden in einem durch die Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- 4 Die Gebühren werden mit der Fertigstellung der dadurch finanzierten Anlagen fällig. Im Übrigen geltend sinngemäss die Vorschriften über die ordentlichen Anschlussgebühren.

## 3.4. Benützungsgebühren

### Grund- und Verbrauchsggebühren

**Art. 99 (Art. 93 BauG96)**

- 1 Benützungsggebühren für die Gemeindewasserversorgung, die Abwasser- und Abfallbeseitigung werden jährlich erhoben.

- 2 Rechnungen und Verfügungen werden den bei Abschluss des Rechnungsjahres im Grundbuch eingetragenen Personen zugestellt; mit Ausnahme der Mengengebühren für die Abfallbewirtschaftung gilt betreffend Gebührenpflicht Art. 94 Abs. 3 sinngemäss.
- 3 Die Wasser-, Abwasser- und Kehrlichtgebühren setzen sich zusammen aus einer Grundgebühr und einer nach dem tatsächlichen Verbrauch berechneten Verbrauchsgebühr. Die Höhe der Gebühren wird in einem besonderen durch die Gemeinde zu erlassenden Gebührenregulativ festgelegt.
- 4 Die Benützungsgebühren sind innert 60 Tagen seit Zustellung der Rechnung zu bezahlen. Für den Verzugszins bei verspäteter Bezahlung sowie für Einsprachen gegen die Gebührenrechnungen gelten sinngemäss die Vorschriften über die Anschlussgebühren.

## IV. Formelles Baurecht

### Meldeverfahren für nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

Art. 100 (-)

- 1 Alle gemäss Art. 40 Abs. 1 KRVO nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben unterliegen dem Meldeverfahren (Art. 50 Abs. 2 KRVO).

### Baugesuch

Art. 101 (Art. 117 BauG96)

- 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. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Originalkatasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovierungen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;
  4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 (bei Umbauten und kleinen Bauvorhaben auch 1:50) mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
  5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
  6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
  7. detaillierte Berechnung mit nachprüfbarem Schema der Ausnützungsziffer, der Nebenräume, der minimalen Wohnanteile, der minimalen Hauptwohnungsanteile und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
  8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
  9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
  10. Angabe der approximativen Baukosten;
  11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
  12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
  13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
  14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
  15. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
  16. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;

17. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des zuständigen kantonalen Amtes auf amtlichem Formular;
19. allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
20. Parkplatzplan, aus welchem ersichtlich ist, welche Pflichtparkplätze welchen Gebäudeteilen dienen bzw. bei welchen Pflichtparkplätzen es sich um Besucherparkplätze handelt;
21. Aufnahmeprotokoll des Grundbuchgeometers mit den Meereshöhen der Fuss- und Endpunkte der Bauprofilstangen;
22. 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 oder eine Visualisierung verlangen.
23. Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.
24. Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

#### Baukontrollen, Bauabnahme

**Art. 102 (Art. 125 BauG96)**

- 1 Vor und während des Baus werden in der Regel Profil, Schnurgerüst, Höhenfixpunkte, Rohbau sowie die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsanlagen kontrolliert. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden.
- 2 Vor Abnahme des Schnurgerüsts, welches bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse zu erstellen ist, darf mit den Maurerarbeiten nicht begonnen werden. Vor Abnahme und Einmessung der Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsanlagen dürfen diese nicht eingedeckt werden.

#### Rechtsmittel

**Art. 103 (Art. 130 Abs. 3 BauG96)**

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

## V. Übergangs- und Schlussbestimmungen

#### Anmerkungen

**Art. 104 (-)**

- 1 Sämtliche in diesem Gesetz vorgesehene Anmerkungen im Grundbuch sind deklarativer Natur.

#### Übergangsrecht zur Kontingentierung

**Art. 105 (-)**

- 1 Die Bestimmungen über die Kontingentierung (Art. 32 - 43) finden auf alle Baugesuche Anwendung, welche nach Erlass der Planungszone (15. Juni 2005) eingereicht worden sind.
- 2 Für das Jahr 2005 steht seit Erlass der Planungszone am 15. Juni 2005 ein Kontingent von 1'000 m<sup>2</sup> BGF zur Verfügung.

#### In-Kraft-Treten

**Art. 106 (-)**

- 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 In-Kraft-Treten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

- 3 Mit dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 22.10.1996 als aufgehoben.

Also beschlossen an der Gemeindeversammlung

vom

Der Präsident

Der Aktuar

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom

(Protokoll Nr. )

Namens der Regierung:

Der Präsident

Der Kanzleidirektor