Kanton Graubünden
Gemeinde Vals

Baugesetz

Beschwerdeauflage

Von der Urnenabstimmung angenommen am: 14. Juni 2026

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Vals

Büro
Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Toni Broder
+41 81 555 32 87
t.broder@stauffer-studach.ch

Erstellung
Sommer 2023 bis Juni 2026

Bearbeitungsstand
Beschwerdeauflage

Änderungstabelle

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
...	...	...

Inhalt

Präambel			**1**
I	**Allgemeines**		**1**
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	1
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	1
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	1
	Förderung	Art. 4	2
II	**Behördenorganisation**		**2**
	Zuständigkeiten	Art. 5	2
	Planungskommission	Art. 6	2
	Baukommission	Art. 7	3
	Bauamt	Art. 8	3
	Fachberatung	Art. 9	3
III	**Grundlagen und Richtplan**		**4**
	Grundlagen	Art. 10	4
	Kommunaler Richtplan	Art. 11	4
IV	**Grundordnung**		**4**
1.	**Allgemeines**		**4**
	Bestandteile und Zuständigkeit	Art. 12	4
	Baulandmobilisierung	Art. 13	5
	Änderungen an Grundstücken und Nutzungsübertragungen	Art. 14	5
	Mehrwertabgabe	Art. 15	6
2.	**Zonenplan**		**6**
	A. Allgemeines		**6**
	Festlegungen	Art. 16	6
	B. Bauzonen		**7**
	a) Regelbauweise		7
	Regelbauweise	Art. 17	7
	Zonenschema	Art. 18	9
	Besitzstand und Hofstattrecht	Art. 19	10
	b) Begriffe und Messweisen		11
	Ausnützungsziffer und Nutzungsübertragungen	Art. 20	11
	Haushälterische Bodennutzung	Art. 21	11
	Abgrabungen und Aufschüttungen	Art. 22	12
	Fassadenhöhe und Gesamthöhe	Art. 23	12
	Gebäudemasse	Art. 24	13
	Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand	Art. 25	13
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 26	14

c) Zonenvorschriften		14
Dorfkernzone	Art. 27	14
Wohnzonen	Art. 28	15
Wohn- und Gewerbezone	Art. 29	15
Gewerbezonen	Art. 30	16
Hotelzonen	Art. 31	16
Hotelzone B	Art. 32	17
Tourismuszone / Zone für touristische Einrichtungen	Art. 33	18
Garten- und Umschwungszone	Art. 34	18
Parkierungszone	Art. 35	19
C. Landwirtschaftszonen, Schutzzonen		**19**
Landwirtschaftszone	Art. 36	19
Trockenstandortzone und Zone für Vorranggebiete Trockenstandorte	Art. 37	19
D. Weitere Zonen		**20**
Materialbewirtschaftungszone	Art. 38	20
Materialablagerungszone	Art. 39	21
Zone für Lagerplätze	Art. 40	21
Abbauzone	Art. 41	22
Betrieb und Endgestaltung Abbauzone Jossagada	Art. 41a	22
Wintersportzone	Art. 42	23
3. Genereller Gestaltungsplan		**24**
A. Allgemeines		**24**
Festlegungen	Art. 43	24
B. Gestaltungsbereiche		**24**
Ortsbildschutzbereich	Art. 44	24
Bereich mit erhöhter Gestaltungsanforderung / Gestaltung Strassenraum	Art. 45	24
C. Gestaltungsobjekte		**25**
Wertvolle Bauten, Anlagen und Objekte	Art. 46	25
Baulinien für die bauliche Gestaltung	Art. 47	26
4. Genereller Erschliessungsplan		**26**
A. Allgemeines		**26**
Festlegungen	Art. 48	26
B. Erschliessungsanlagen		**27**
Allgemeines	Art. 49	27
Sammelstrassen	Art. 50	27
Quartier- und Erschliessungsstrassen	Art. 51	27
Wirtschaftswege	Art. 52	28
Langsamverkehrswege	Art. 53	28

	Öffentliche Parkierungsanlagen	Art. 54	28
	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 55	28
	Sport- und Freizeitanlagen	Art. 56	29
5.	**Folgeplanungen**		**29**
	Folgeplanung	Art. 57	29
V	**Kommunale Bauvorschriften**		**31**
1.	**Formelles Baurecht**		**31**
	Baubewilligungspflicht	Art. 58	31
	Baugesuch	Art. 59	31
	Revers	Art. 60	32
2.	**Ergänzende Vorschriften zum Zweitwohnungsgesetz**		**32**
	Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen	Art. 61	32
	Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben	Art. 62	33
3.	**Sicherheit und Gesundheit**		**33**
	Wohnhygiene, Kinderspielplätze	Art. 63	33
	Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 64	33
4.	**Gestaltung**		**34**
	Architektur und Gestaltung	Art. 65	34
	Vor- und rückspringende Gebäudeteile	Art. 66	34
	Dächer und Dachaufbauten	Art. 67	34
	Alternative Energiequellen, Solaranlagen	Art. 68	35
	Einfriedungen und Pflanzen	Art. 69	36
	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 70	36
	Reklame- und Hinweistafeln	Art. 71	36
	Antennen	Art. 72	37
	Mobilfunkanlagen	Art. 73	37
	Lagerung von Siloballen	Art. 74	37
5.	**Verkehr**		**38**
	Verkehrssicherheit	Art. 75	38
	Zu- und Ausfahrten	Art. 76	38
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	Art. 77	38
	Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	Art. 78	39
6.	**Versorgung und Entsorgung**		**40**
	Werkleitungen	Art. 79	40
	Abwässer	Art. 80	40
	Kompostierungsanlagen	Art. 81	40
7.	**Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**		**41**
	Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 82	41
	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 83	41
	Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Art. 84	41

VI	**Erschliessungsordnung**		**42**
1.	**Allgemeines**		**42**
	Erschliessungsgesetzgebung	Art. 85	42
	Erschliessungsprogramm	Art. 86	43
2.	**Projektierung und Bewilligung**		**43**
	Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 87	43
3.	**Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**		**44**
	Öffentliche Erschliessungsanlagen		**44**
	Ausführung	Art. 88	44
	Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 89	44
	Schneeräumung	Art. 90	44
	Private Erschliessungsanlagen		**45**
	Allgemeines	Art. 91	45
	Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 92	45
	Übernahme durch die Gemeinde	Art. 93	46
VII	**Vollzugs- und Schlussbestimmungen**		**46**
	Vollzug	Art. 94	46
	Rechtsmittel	Art. 95	46
	Inkrafttreten	Art. 96	47

Anhang

Anhang 1 – Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)

Anhang 2 – IVHB: Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen gemäss Musterbaugesetz 2020 (MBauG2020)

Präambel

Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich grundsätzlich auf alle Geschlechter.

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck — Art. 1

1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet Vals. Baugesetz und die zugehörigen Pläne dienen der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde zuständig ist.

2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen ist neben dem kommunalen das eidgenössische und kantonale Recht einzuhalten.

Regionale Zusammenarbeit — Art. 2

1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und der Region zusammen. Sie wirkt in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben in geeigneter Form mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilsmässig mitfinanzieren.

2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle und dergleichen gemeinsam mit anderen Gemeinden oder regional lösen. Die Entscheidkompetenzen bleiben grundsätzlich bei der Gemeinde. Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

Boden- und Baulandpolitik — Art. 3

1 Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik. Die Gemeinde schafft mit gezielten Massnahmen die nötigen Rahmenbedingungen, damit die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

2 Erwerb und die Veräusserung von Bauland werden im Rahmen der verfassungsmässigen Kompetenzen vollzogen. Vorbehalten bleibt der Erwerb und die Veräusserung im Rahmen der Ausübung des Kaufrechts gemäss Art. 13 Baugesetz.

3 Die Gemeinde betreibt auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland und die Veräusserung an Bauwillige.

Förderung Art. 4

1 Die Gemeinde kann Fördermassnahmen zugunsten einer bedarfsgerechten und zugleich nachhaltigen räumlichen Entwicklung ergreifen, insbesondere im Bereich der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung, der touristischen Entwicklung, der qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung, der Energieversorgung, des Erhalts wertvoller Objekte und Siedlungsbereiche, der Landwirtschaft, des Gefahren- und Gewässerschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes.

2 Allfällige gewährte Beiträge können von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

II Behördenorganisation

Zuständigkeiten Art. 5

1 Baubehörde ist die Baukommission und der Gemeinderat. Sie sorgen für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.

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

3 Die Baukommission entscheidet über Baugesuche mit Einstimmigkeit ihrer Mitglieder. Kommt keine Einstimmigkeit zustande, ist die Baukommission nicht beschlussfähig oder handelt es sich um Geschäfte in Sinne von Abs. 4, wird das betreffende Baugesuch samt Protokoll der Baukommissionssitzung dem Gemeinderat zum Entscheid unterbreitet.

4 Der Gemeinderat entscheidet in jedem Fall über alle abzulehnenden Baugesuche sowie über Baugesuche, gegen die Einsprache erhoben wurde und gleichzeitig über die Einsprachen. Er entscheidet zudem über Bussen- und Abbruchverfügungen, Ersatzmassnahmen, Ausnahmebewilligungen sowie Dienstbarkeiten wie Näherbaurechte und dergleichen.

5 Das Bauamt bereitet die Geschäfte zuhanden der Baukommission bzw. des Gemeinderates vor.

Planungskommission Art. 6

1 Der Gemeinderat kann für Planungsaufgaben eine Planungskommission einsetzen und deren Aufgaben und Organisation bestimmen.

Baukommission Art. 7

1 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern und zwei Stellvertretern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeinderats gehört ihr von Amtes wegen an und hat den Vorsitz. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeinde für die gleiche Amtsdauer wie der Gemeinderat gewählt. Sie ist beschlussfähig, wenn alle drei Mitglieder oder Stellvertreter der Mitglieder anwesend sind. Der Leiter des Bauamtes nimmt mit beratender Stimme an den Sitzungen der Baukommission teil.

2 Die Baukommission trifft unter Einbezug des Bauamts vorläufige Beurteilungen im Sinne von Art. 41 KRVO. Sie kann vorläufige Beurteilungen an das Bauamt delegieren.

Bauamt Art. 8

1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit eigenen Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.

2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Der Gemeinderat regelt diese in einem Pflichtenheft. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.

Fachberatung Art. 9

1 Die mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Gemeindeorgane können externe Fachleute zur unabhängigen vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

2 Der Gemeinderat bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson oder Unternehmung für die ständige Bauberatung. Die Bauberatung darf nicht in der Gemeinde Vals wohnhaft sein respektive den Sitz haben. Sie darf zudem während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge in Vals übernehmen.

3 Der Bauberatung obliegt die Information und Beratung der Gemeinde und, in Rücksprache mit der Gemeinde, die Information und Beratung der Bauherrschaft und deren Vertretern in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Die Bauberatung kann zu den Sitzungen der Baubehörde, der Planungs- oder der Baukommission mit beratender Stimme beigezogen werden.

4 Die Kosten der Bauberatung für die erstmalige Beurteilung des Bauvorhabens werden von der Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten für die Beratung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

III Grundlagen und Richtplan

Grundlagen Art. 10

1 Bei Bedarf können Grundlagen wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Raumentwicklungskonzepte, Leitbilder und dergleichen erarbeitet sowie Programme und Aktionen zu deren Umsetzung durchgeführt und vollzogen werden. Diese bilden gemeindeinterne Grundlagen für die Umsetzung von Massnahmen in der Nutzungsplanung, in Folgeplanungen oder anderen Sachplanungen.

2 Der Gemeinderat stellt bei der Erarbeitung wie auch bei Änderungen von Grundlagen nach Bedarf eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher.

Kommunaler Richtplan Art. 11

1 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen ist der Gemeinderat.

2 Erlass und Änderungen des Richtplans, deren Umsetzung eine breite Abstützung erfordern, sind der Gemeindeversammlung vorzulegen. Fortschreibungen von Richtplänen sind Sache des Gemeinderates.

3 Der Entwurf ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und im Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt zu machen. Der Gemeinderat sorgt für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeinderat Vorschläge und Einwendungen einbringen. Er prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine Bekanntmachung des Ergebnisses.

IV Grundordnung

1. Allgemeines

Bestandteile und Zuständigkeit Art. 12

1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete können ein Arealplan, ein Quartierplan, weitere Folgeplanungsmittel sowie verbindliche Gestaltungskonzepte erlassen werden.

2 Die Zuständigkeit für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen richtet sich nach der Gemeindeverfassung.

3 Zuständig für den Erlass von Areal- und Quartierplänen, von weiteren Folgeplanungsmitteln, von verbindlichen Konzepten sowie Planänderungen von untergeordneter Bedeutung (Art. 48 Abs. 3 KRG) ist der Gemeinderat.

4 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

Baulandmobilisierung Art. 13

1 Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts und den nachfolgenden ergänzenden kommunalen Bestimmungen.

2 Die Gemeinde schafft mit gezielten Baulandmobilisierungsmassnahmen die nötigen Rahmenbedingungen, damit die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können. Die Mobilisierungs- und allfälligen Sanktionsmassnahmen werden auf die einzelnen Örtlichkeiten bezogen angewendet.

3 Die Frist für die Überbauung von unüberbauten oder mit umbaufähigen Objekten bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen, beträgt 5 Jahre nach Inkrafttreten der Einzonung resp. der Bauverpflichtungsanordnung im Zonenplan auf bereits rechtskräftigen Bauzonen. Bei Folgeplanungen zur Erreichung hoher Qualitäten (Art. 17 Abs. 5 Baugesetz) kann die Baubehörde mittels vertraglicher Vereinbarung eine Verlängerung der Baufrist um max. drei Jahre gewähren (Art. 19b in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 KRG).

4 Die Gemeinde kann im Zonenplan befristete Bauzonen erlassen. Die Frist beginnt ab Rechtskraft des Erlasses zur Befristung.

5 Zuständig für die Ausübung des Kaufrechts und die Weiterveräusserung übernommener Grundstücke gemäss Art. 19d Abs. 4 KRG ist unabhängig von den übrigen im kommunalen Verfassungs- oder Gesetzrecht geregelten Finanzkompetenznormen allein der Gemeinderat.

6 Innerhalb der Bauzone kann der Gemeinderat bei baufälligen, brachliegenden oder leerstehenden Gebäuden gezielte Massnahmen zur Mobilisierung der Liegenschaft ergreifen (Art. 19a und 19f KRG) und insb. in begründeten Fällen Wiederherstellungsfristen oder anderweitige nutzungsfördernde Massnahmen im Sinne des Zonenzwecks anordnen.

7 Der Gemeinderat erlässt bei Bedarf für die Übernahme und Weiterveräusserung eines Grundstücks (Art. 19d KRG) resp. Entlassung eines Grundstücks aus der Bauzone (Art. 19e KRG) Ausführungsbestimmungen in einem Reglement.

Änderungen an Grundstücken und Nutzungsübertragungen Art. 14

1 Grundstücksteilungen, Änderungen an Grundstücken, Grundstücksvereinigungen sowie Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften zu haushälterischen Bodennutzung, insbesondere die Vorschriften über die Baulandmobilisierung

oder die Vorschriften über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses, zu vereiteln oder zu erschweren.

2 Grundstücksteilungen, Änderungen an Grundstücken, Grundstücksvereinigungen sowie Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen bedürfen vorgängig der Zustimmung durch den Gemeinderat.

Mehrwertabgabe Art. 15

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

2 Die Höhe der Abgabe beträgt:
   a. Bei Einzonungen: 30% des Mehrwertes;
   b. bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwertes;
   c. Die Höhe der Abgabe bei Um- und Aufzonungen mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses um mehr als 70% beträgt: 30 % des Mehrwertes; die Freigrenze beträgt in diesem Fall CHF 30'000.-.

3 Die Abgabe nach Absatz 2 lit. c kann auch vertraglich geregelt werden. Die Parteien können neben oder anstelle von Geldleistungen auch anderweitige Leistungen zugunsten der Raumplanung im Sinne Art. 1 und 3 RPG vereinbaren.

4 Der Verwendungszweck der Erträge richtet sich nach Art. 19r KRG. Der Gemeinderat kann Studien und Wettbewerbe sowie Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität mitfinanzieren.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 16

1 Der Zonenplan beinhaltet die Grundnutzungszonen, die überlagerten Nutzungszonen, Schutzzonen und weitere bodennutzungsrelevante Festlegungen.

2 Der Zonenplan bezeichnet die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Lärmschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise Art. 17

1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema sowie den weiteren Vorschriften gemäss Baugesetz. Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen (Anhang 2, Kap. A).

2 Für bauliche Massnahmen, Nutzungs- und Projektänderungen gelten folgende Definitionen:

a. Als Neubau gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.

b. Als Ersatzbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt (nachfolgend «Zerstörung») oder freiwilligen Abbruch (nachfolgend «Abbruch») erfolgte Ersatz eines Gebäudes auf demselben Grundstück.

c. Als Wiederaufbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligen Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes innerhalb des gleichen Grundrisses und innerhalb der vorbestehenden Gebäudehülle (vorbehältlich geringfügiger Abweichungen nach Art. 19, Hofstattrecht).

d. Als Umbau gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes.

e. Als Erweiterung gilt jede Vergrösserung eines bestehenden Gebäudes, welche zu einer Ausdehnung der vorbestandenen Hauptnutzfläche (HNF) führt. Als wesentliche Erweiterung gilt eine Ausdehnung der HNF über 30%.

f. Als Erneuerung gelten das Instandhalten, Instandstellen oder Angleichen an die Erfordernisse der Zeit, ohne Umfang und Bestimmung des Werkes zu verändern.

g. Als Zweckänderung (Umnutzung) gilt jede Änderung der bisherigen Funktion des Bauwerks in eine neue Funktion.

h. Als Projektänderung gelten alle Änderungen an Projekten vor oder nach Erteilung der Baubewilligung.

3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

4 Bei Verdichtungsprojekten im überbauten Gebiet, insbesondere bei An-, Auf- und Neubauten, ist der Erfüllung der gestalterischen Belange besondere

Beachtung zu schenken und der Gestaltungsnachweis auf Verlangen der Baubehörde mittels eines Modells oder 3D-Visualisierung des Bauvorhabens und der umliegenden Bauten zu erbringen. Betreffen solche Projekte eine Fläche von mehr als 3'000 m^2, entscheidet die Baubehörde über die Pflicht zur Erarbeitung eines verbindlichen Gestaltungskonzepts oder die Vornahme einer Folgeplanung.

5 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn auf Grundlage einer Stellungnahme der Bauberatung ein haushälterischer Umgang mit dem Boden und eine gute Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:

a. Nutzungsziffer und Nutzungsmass dürfen in Abweichung von der Ausnützungsziffer (AZ) frei bestimmt werden. Dabei ist die Nutzung mindestens im gleichen Ausmass wie die Ausnützung gemäss der im Zonenschema definierten AZ zu bestimmen. Das Nutzungsmass kann auf der Grundlage einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie gemäss Art. 57 Abs. 4 zweiter Satz Baugesetz um den im Zonenschema definierten Ausnützungsbonus und in den übrigen Fällen um 10% erhöht werden.

b. Nutzungsübertragung (auch über verschiedene Nutzungszonen) und Nutzungskonzentration sind innerhalb des Areal- bzw. Quartierplangebietes ohne Einschränkung zulässig; vorbehältlich Art. 14 Baugesetz.

c. Fassadenhöhen und Gesamthöhen gemäss Zonenschema können für einzelne Bauten des Quartierplans um 1 Vollgeschoss respektive um +3.20 m erhöht werden. Im Rahmen eines Arealplans kann um max. +2 Vollgeschosse respektive um max. +6.40 m abgewichen werden. Soweit im Generellen Gestaltungsplan maximale Höhenkoten bestimmt sind, dürfen diese keinesfalls überschritten werden.

d. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gesamt- und Fassadenhöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

e. Die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper auf Grundstücken im Areal- und Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Areal- bzw. Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

6 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone (Art. 27 KRG). Es gelten die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung. Anderweitige begründete Nutzungen bedürfen der behördlichen Zustimmung der Gemeinde.

Zonenschema Art. 18

1 In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

	Zone	**Vollgeschosszahl**	**Grenzabstand (m)**	**Ausnützungsziffer AZ**	**Gebäudelänge (m)**	**Traufseitige Fassadenhöhe (m)** [5]	**Gesamthöhe (m)** [5]	**ES** [4]
DK	Dorfkernzone	–	2.50	–	–	10.50 + z	13.50 + z	**Gemäss Legende Zonenplan**
W2	Wohnzone 2	2	5.00	0.5 [2]	20.00	8.00 + z	11.00 + z	
W3	Wohnzone 3	3	6.00	0.8 [2]	30.00	10.50 + z	13.50 + z	
WG	Wohn- und Gewerbezone	3	6.00	0.8 [2]	30.00	10.50 + z	13.50 + z	
GA	Gewerbezone A	–	5.00	–	–	–	16.50 + z	
GB	Gewerbezone B	–	5.00	–	–	–	13.50 + z	
HA	Hotelzone A	–	[1]	–	–	–	[Höhenkote] [3]	
HB	Hotelzone B	–	[1]	–	–	–	22.00 + z	
T	Tourismuszone	–	6.00	1.0	–	13.00 + z	16.50 + z	
TE	Zone für touristische Einrichtungen	–	2.50	–	–	13.00 + z	16.50 + z	
GU	Garten- und Umschwungszone	Art. 34 Baugesetz						
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	–	[1]	–	–	–	–	
ZöA	Zone für öffentliche Anlagen	–	2.50	–	–	–	–	
P	Parkierungszone	–	2.50	–	–	–	–	

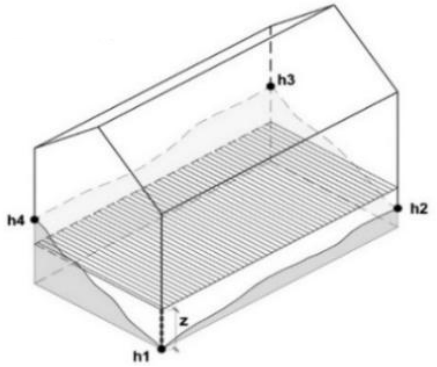
1) Es gilt sinngemäss der Grenzabstand der angrenzenden Zonen.

2) In Areal- und Quartierplangebieten gelten unter den Voraussetzungen von Art. 17 Abs. 5 nachfolgende Ausnützungszuschläge: AZ +0.05 innerhalb der Wohnzone 2 und AZ +0.1 innerhalb der Wohnzone 3 und Wohn- und Gewerbezone.

3) Absolute Höhenkote gemäss Generellem Gestaltungsplan.

4) Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Art. 16 Abs. 2 Baugesetz resp. Zuweisung im Zonenplan.

5) Die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geneigten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. Z ergibt sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgebenden Terrains in den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie Gebäude) abzüglich der Meeresshöhe des tiefsten Punktes.



z = (h1+h2+h3+h4)/4 - h1 (h1 = geringste Meereshöhe)

z = (h1+h2+h3+h4+···+hn)/n - h1 (bei gegliederten Grundrissen)

z maximal = 1.5 m

2 Für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone gilt Art. 38 KRVO.

Besitzstand und Hofstattrecht Art. 19

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

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

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

a. Bei Abbruch entspricht die bestehende oder beabsichtigte Nutzung dem Zonenzweck, bei Zerstörung kann die bestehende Nutzung unabhängig der Zonenkonformität, wenn triftige Gründe vorliegen, ausnahmsweise gewährleistet bleiben;

b. es stehen dem Vorhaben keine überwiegende öffentlichen Interessen entgegen;

c. die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baukommission durch Pläne festgehalten und diese bei der Gemeinde deponiert;

d. das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach der Zerstörung bzw. dem Abbruch eingereicht.

4 Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sowie Erweiterungen sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Solche Abweichungen müssen den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.

5 Bei Aussenisolationen darf die Ausdehnung der Bauten oder Anlagen um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation auch bei Abweichung der Regelbauweise bewilligt und erweitert werden.

6 Vorbehalten bleiben gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen. Ebenfalls vorbehalten bleiben Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Bestimmungen von Quartierplänen und Arealplänen sowie Bau- und Niveaulinien resp. Baugestaltungslinien.

b) Begriffe und Messweisen

Ausnützungsziffer und Nutzungsübertragungen Art. 20

1 Die Definition der Ausnützungsziffer richtet sich nach Art. 37a KRVO.

2 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur so weit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird. Vorbehalten bleibt Art. 14 Baugesetz.

3 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Anlagen der Feinerschliessung getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Zone (d.h. W2 zu W2; W3 zu W3 etc.) zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und dadurch eine haushälterische Bodennutzung nicht vereitelt oder erschwert wird (Art. 21 Baugesetz). Vorbehalten bleiben Art. 14 Baugesetz sowie weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.

4 Das Bauamt führt eine Kontrolle über die realisierte Geschossfläche beziehungsweise das realisierte Gebäudevolumen auf den Grundstücken. Die Baubehörde lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Haushälterische Bodennutzung Art. 21

1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.

2 Bauvorhaben in Form von Neubauten, wesentlichen Erweiterungen bestehender Bauten sowie Ersatzbauten haben grundsätzlich mindestens 80 % der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne Ausnützungsziffer gilt die Mindestausschöpfungspflicht sinngemäss für das durch die Gebäudeabmessungen definierte maximale Volumen. Ausnahmen von der Mindestausnützungspflicht können in begründeten Fällen zugelassen werden, so insb. bei erforderlichen Etappierungen, aus zwingenden Ortsbild- oder Einzelobjektschutzgründen, bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse wie etwa unverschuldeten Erschliessungs- und Überbauungshemmnissen oder wenn die Mindestausschöpfung zu unverhältnismässigen Härtefällen führen würde.

3 Im Ausnahmefall nach Absatz 2 hat der Baugesuchsteller im Baugesuch anhand ausreichender Projektpläne nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die

gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann (Ergänzungsprojekt).

Auf ein Ergänzungsprojekt betreffend Realisierung der Restausnützung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Abweichung von der Mindestausnützung auf Grundlage des Befunds der Bauberatung aus den folgenden triftigen Gründen erforderlich ist:

- zum Schutze des Ortsbilds und wertvoller Einzelbauten; oder
- die Liegenschafts-, Erschliessungs-, und Bebauungsstruktur bereits rationell überbauter Parzellen lässt keine sinnvolle Höherausnützung zu.

4 In begründeten Fällen kann die Baubehörde die Baubewilligung mit Auflagen verbinden, z. B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, der zeitlichen Realisierung usw. Der Gemeinderat kann die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.

Abgrabungen und Aufschüttungen — Art. 22

1 Abgrabungen dürfen im Mittel maximal 1.20 m unter der Fassadenlinie liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens an 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie vorgenommen werden.

2 Aufschüttungen entlang von Fassadenfluchten müssen sich auf ein Geschoss beschränken. Für Aufschüttungen des umliegenden Geländes gilt Art. 70 Baugesetz.

3 Aus gestalterischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann die Baubehörde topographisch bedingte Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen, welche die zulässigen Masse überschreiten. Ein positiver Grundsatzentscheid der Baubehörde vor Eingabe des Baugesuches ist zwingend. Sie holt hierfür eine Stellungnahme der Bauberatung ein.

Fassadenhöhe und Gesamthöhe — Art. 23

1 Die traufseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten (maximale Höhenangaben).

2 Bei gegliederten Bauten wird die Fassaden- und Gesamthöhe für jeden Baukörper separat ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

3 Die Zufahrten und Zugänge zu Untergeschossen mit einer maximalen Breite von 3.5 m entlang der Fassadenflucht, fallen bei der Bemessung der Fassadenhöhe nicht in Betracht.

Gebäudemasse Art. 24

1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

2 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen dürfen nicht überschritten werden.

3 Anbauten sind bei der Gebäudelänge nur anzurechnen, wenn sie Baukörper miteinander verbinden, welche den zonengemässen Gebäudeabstand unterschreiten.

4 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten sind frei.

Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand Art. 25

1 Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG sowie abweichende Festlegungen in einem Quartierplan, Arealplan oder Generellen Gestaltungsplan.

2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.

3 Vorspringende Gebäudeteile dürfen maximal 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.

4 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen gilt ein Grenzabstand von 2.50 m. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
Erdwärmesonden haben einen Grenzabstand vom mindestens 3.00 m einzuhalten. Gegenüber Strassenparzellen kann dieser Abstand unterschritten werden.

5 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Der minimale Abstand kann mit Antrag an die Baubehörde ausnahmsweise reduziert werden. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3.00 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien.

6 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen (Art. 45 und 46 StrG).

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB Art. 26

1 Die nachfolgenden in diesem Baugesetz verwendeten Definitionen und Begriffe richten sich nach der IVHB.

1. Kleinbauten und Anbauten
   - Max. zulässige Fassadenhöhe: 3.0 m
   - Max. Gesamthöhe: 5.0 m
   - Max. anrechenbare Gebäudefläche: 40 m^2

2. Vorspringende Gebäudeteile (Art. 66 Baugesetz)
   - Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
   - Max. zulässiges Mass b für die Breite: 4.0 m
   - Max. Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2

3. Technisch bedingte Dachaufbauten
   - Maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 1.5 m; nachweislich unumgängliche, technisch bedingte Mehrhöhen bleiben vorbehalten.
   - Dachaufbauten: Art. 67 Baugesetz

4. Unter- und Dachgeschosse

   Untergeschosse
   Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht über die Fassadenlinie hinausragenden Flächen eines Untergeschosses (graue Fläche gemäss Skizze zu 6.2 IVHB), dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie dieses Untergeschosses.
   - maximal zulässiges Durchschnittsmass b über der Fassadenlinie: 1.20 m (Art. 22 Abs. 1 Baugesetz)

   Dachgeschosse
   - maximale Kniestockhöhe b: 1.20 m
   - grosse Kniestockhöhe d: wie kleine Kniestockhöhe
   - Dachaufbauten: Art. 67 Baugesetz

c) Zonenvorschriften

Dorfkernzone Art. 27

1 Die Dorfkernzone umfasst die historischen Siedlungsteile. Sie ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt.

2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Bedeutende ortsbildprägende Elemente wie Zäune, Mauern, Brunnen, Gärten, Gassen und Plätze sind zu erhalten. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen,

Dachform, Farbe, Material und Gestaltung den umliegenden Bauten anzupassen und gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Die Gesamt- und Fassadenhöhen richten sich nach den umliegenden Bauten.

3 Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten.

4 Bei sämtlichen Bauvorhaben in der Dorfkernzone sind die Bauabsichten der Bauverwaltung vor Beginn der Ausarbeitung der Detailpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet über allfällige Auflagen. Die Bauvorhaben unterliegen der Bauberatungspflicht. Die Baubehörde kann bei Vorhaben, welche zu keinen erkennbaren schädlichen Auswirkungen auf das Ortsbild führen, von der Bauberatungspflicht absehen.

5 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen sind im Rahmen von Gesamtüberbauungsprojekten, Areal- oder Quartierplänen zulässig.

Wohnzonen Art. 28

1 Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

2 Der Mindestwohnanteil bei Hauptbauten beträgt 80%. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen einen tieferen Wohnanteil von mindestens 60% zulassen. Einrichtungen der Beherbergung sind dem Wohnen gleichgestellt.

Wohn- und Gewerbezone Art. 29

1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

2 Der Anteil an Arbeitsflächen darf 50% der auf dem Grundstück insgesamt realisierten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht störende Dienstleistungsnutzungen wie reine Büronutzungen, persönliche Dienstleistungen und Beherbergungseinrichtungen sind bei der Anteilsberechnung zur Hälfte dem Wohnen gleichgestellt.

3 Die Zweckbestimmung der Arbeitsflächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen.

Gewerbezonen Art. 30

1 Die Gewerbezonen sind für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

2 Wohnnutzung für Betriebsleiter oder für Personal des ortsgebundenen Gewerbes ist zulässig, soweit das mit Wohnräumen realisierte Bauvolumen 30 % des gesamthaft realisierbaren Bauvolumens nicht übersteigt. Eigentümer und Mietende haben die Produktions- und Betriebsabläufe der Gewerbebetriebe samt Lärm, Verunreinigungen und dergleichen zu dulden.

3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen.

4 In den Gewerbezonen mit überlagerter Arealplanpflicht und Landumlegung gilt für die Bewilligung von Bauvorhaben vor und nach Erlass der Folgeplanung Art. 57 Abs. 1 Baugesetz. Im Weiteren sind in der Folgeplanung die Grundstücke sowie die Nutzungen so umzulegen und anzuordnen, dass eine effiziente und optimale Erschliessung, Bauweise und Anordnung von Gewerbebetrieben und weiteren Nutzungen umgesetzt werden können (Landumlegungspflicht). Zur Gewährleistung eines lückenlos zusammenhängenden Gewerbegebiets und von zweckmässig bewirtschaftbaren Landwirtschaftsflächen sind sämtliche gewerbliche Nutzungs- und Baubereiche anschliessend ans Gebiet «Morizei» im Bereich «Schniderhus» zu konzentrieren und anzuordnen. Etappierungen sind erlaubt. Allfällige umlegungsbedingte Mehr- oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen.

Hotelzonen Art. 31

1 Die Hotelzonen sind bestimmt für traditionelle Hotels sowie für hotelmässig geführte Resorts oder vergleichbare Betriebe, welche die Anforderungen an strukturierte Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 4 Zweitwohnungsverordnung (ZWV) erfüllen. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG sind zulässig.

2 Wird an touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) Stockwerkeigentum begründet, ist die Eigennutzung von bewirtschafteten Wohnungen auf max. 3 Wochen pro Hauptsaison zu beschränken. Weitere Festlegungen wie die Einrichtung des Renovationsfonds oder von Miet- und Bewirtschaftungsauflagen sind im Rahmen der Baubewilligung oder einer Folgeplanung zu erlassen.

3 Personalwohnungen sind zulässig. Ebenfalls sind Verkaufslokale, gewerbliche oder kulturelle Gebäude und Anlagen zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung der Hotelbetriebe stören.

Hotelzone B — Art. 32

1 In der Hotelzone B gemäss Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan gelten sinngemäss die Bestimmungen zu den Hotelzonen Art. 31 Abs. 1 – 3 Baugesetz.

2 In der Hotelzone B mit überlagerter Arealplanpflicht und Landumlegung gilt für die Bewilligung von Bauvorhaben vor und nach Erlass der Folgeplanung Art. 57 Abs. 1 Baugesetz.

3 Im Weiteren sind im Arealplan und in der Landumlegungsvorlage die Anordnungen und Vorschriften zur Erschliessung, zur Bauweise, zur Gestaltung sowie zur Landumlegung unter Einhaltung nachstehender Rahmenbedingungen zu treffen resp. festzulegen:

Arealplan

a. Die Bebauung hat nach den Regeln der Nachhaltigkeit zu erfolgen und soll insbesondere die Kriterien einer qualitativ hochstehenden Architektur und Gestaltung, der Energieeffizienz sowie der Nutzung einheimischer Ressourcen angemessen berücksichtigen. Die Mehrnutzungsmöglichkeiten nach Art. 17 Abs. 5 Baugesetz sind unter den entsprechenden Voraussetzungen anwendbar, soweit die Gebäude samt Aufbauten nachweislich eine geringere Meereshöhe als die Kirchturmdachspitze Parz. 394 aufweisen. Keine Baute soll im Talboden den Kirchturm überragen.
b. Der Arealplan bestimmt eine landsparende Erschliessung der Nutzungs- und Baubereiche sowie insbesondere die Lage und das Ausmass der öffentlich zugänglichen sowie der nutzungserforderlichen Parkierungsanlagen. Öffentliche Parkierungsanlagen sind in jedem Fall im vorderen (nördlichen) Bereich der Hotelzone nahe der Poststrasse anzusiedeln, im zentrumsnäheren (südlichen) Hotelzonenbereich sind öffentliche Parkierungsanlagen ausgeschlossen. Vorzugsweise sind unterirdische Parkhausanlagen oder, sofern unterirdisch nicht realisierbar, oberirdische Parkhausanlagen mit entsprechender Regelbauweise zu bestimmen. Vorbehältlich überwiegender öffentlicher oder privater Interessen sind unterirdische Parkierungs- und Erschliessungsanlagen ohne Einschränkungen zulässig.
c. Die unbebauten Flächen sind in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen privat und öffentlich-zugänglich als Aussen- und Freizeitanlagen, als natürlich gestaltete Gartenanlagen und als Grünbereiche auszugestalten. Kleinbauten sowie nach Bedarf Freizeitanlagen wie Spielplätze, nutzbare Teichanlagen und dergleichen sind zulässig.

d. Im Arealplan dürfen innerhalb der Hotelzone konventionelle Mietwohnungen im untergeordneten Rahmen, d.h. maximal 20% der im Arealplangebiet in der Hotelzone zulässigen HNF, zugelassen werden. Bei Mietwohnungen zur Kostenmiete darf der maximale Anteil an HNF bis auf 30% erhöht werden, sofern die Anzahl der Kostenmietwohnungen diejenige der übrigen Wohnungen überwiegt.

Landumlegungsvorlage

e. Die Grundstücke sind im Hinblick auf die Realisierung der vorgesehenen Bauten und Anlagen so umzulegen, dass die Bereiche für einen oder mehrere Beherbergungsbetriebe auf jeweils zusammenhängenden Grundstücken realisiert werden können (Landumlegungspflicht). Allfällige umlegungsbedingte Mehr- oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen.

Gemeinsame Rahmenbedingungen

f. Die Arealplanung samt Landumlegung kann in mehreren Etappen vorgenommen werden, soweit dadurch eine zweckmässige Landumlegung im gesamten Arealplangebiet nicht erheblich erschwert oder verunmöglicht wird.

Tourismuszone / Zone für touristische Einrichtungen — Art. 33

1 Die Tourismuszone sowie die Zone für touristische Einrichtungen nach Art. 29 KRG sind für Bauten und Anlagen wie Tal-, Mittel- und Bergstationen von touristischen Transportanlagen sowie allgemein dem Tourismus dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Betriebsgebundenes Wohnen ist zulässig. Beherbergungsbetriebe sind ausschliesslich in der Tourismuszone zulässig.

Garten- und Umschwungszone — Art. 34

1 Die Garten- und Umschwungszone dient dem Erhalt von Frei- und Aussenräumen, welche für die Siedlungs- und Wohnqualität sowie zum Erhalt von siedlungsgliedernden Freiräumen von Bedeutung sind.

2 In der Garten- und Umschwungszone dürfen im Grundsatz keine Hochbauten erstellt werden, mit Ausnahme von maximal zwei eingeschossigen An- und Kleinbauten wie Geräteschuppen, Carports und dergleichen bis maximal je 20 m^2 Gebäudefläche. Unterniveaubauten und unterirdische Bauten und Anlagen sowie auch Sitz- und Grillplätze, Spielplatzanlagen und dergleichen sind zulässig.

3 Die Erstellung von Zugängen, Zufahrten und Parkierungsflächen ist nur zulässig, wenn diese ohne wesentliche Geländeveränderungen erstellt werden. Oberflächen sind grundsätzlich als sickerfähige Flächen auszubilden.

4 Ortsbildstörende Umzäunungen oder Einfriedungen sind unzulässig. Ortstypische oder anderweitig passende Zäune und Einfriedungen können in begründeten Fällen zugelassen werden, insb. solche aufgrund Art. 45 Baugesetz.

Parkierungszone Art. 35

1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Parkhäuser sind unterirdisch oder als Unterniveaubaute zulässig. Andere Parkhäuser werden nur bewilligt, wenn hinreichende Vorschriften bezüglich Dimensionierung und Gestaltung im Rahmen einer erlassenen Folgeplanung vorliegen.

2 Parkierungsanlagen, die das massgebende oder das höher resp. tiefer gelegte Terrain überragen, sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Baubehörde holt hierfür eine Stellungnahme der Bauberatung ein.

C. Landwirtschaftszonen, Schutzzonen

Landwirtschaftszone Art. 36

1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und den produzierenden Gartenbau mitsamt den dazugehörigen Bauten und Anlagen.

2 Bei landwirtschaftlichen Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone kann die Baubehörde die für eine landschaftlich und ortsbaulich optimalen Entwicklung notwendigen Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung samt Materialisierung der Bauten und Anlagen treffen.

Trockenstandortzone und Zone für Vorranggebiete Trockenstandorte Art. 37

1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden gemäss Inventar des Bundes (inventarisierte TWW-Objekte), deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.

2 Die im Zonenplan mittels Zone festgelegten Trockenstandorte sind im Bestand und in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern. Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

3 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten die Bestimmungen des Bundesrechts.

4 Für Trockenwiesen und -weiden innerhalb der Zone für Vorranggebiete Trockenstandorte gelten die nachfolgenden Bestimmungen von Abs. 5 - 9.

5 Die Zone für Vorranggebiete Trockenstandorte (Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten von Trockenwiesen und dazugehörigen Strukturen) umfasst eine oder mehrere nahe beieinander liegende Trockenwiesen und -weiden sowie angrenzende natürliche oder naturnahe Lebensräume von ökologischem Wert und Aufwertungspotenzial.

6 Die Funktionsfähigkeit der Trockenwiesen und -weiden, der weiteren Lebensräume sowie die ökologische Vernetzung sollen im Grundsatz erhalten und verbessert werden.

7 Die innerhalb der Zone für Vorranggebiete ausgeschiedenen Trockenwiesen und -weiden (TWW-Objekte) gelten als Hinweis. Für die Bewirtschaftung dieser Flächen werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

8 Innerhalb der TWW-Objekte gemäss Absatz 7 sind neue Bauten und Anlagen zulässig, sofern sie für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes, für den Schutz vor Naturgefahren oder für öffentliche Infrastrukturen (Bahnen, Wege, Beschneiungs- oder Werkleitungen und dgl.) notwendig sind und ein Standort ausserhalb der TWW-Objekte nicht zumutbar ist.

9 Werden TWW-Objekte durch Bauvorhaben beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen in Form von Ausgleichs- und Aufwertungsmassnahmen innerhalb der Zone für Vorranggebiete in geeigneten Flächen mit grossem Aufwertungspotenzial für TWW-Vegetation zu leisten, welche geeignet sind, die Qualität der Trockenwiesen im Sinne von Absatz 6 insgesamt wiederherzustellen oder zu steigern.

D. Weitere Zonen

Materialbewirtschaftungszone Art. 38

1 Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für mobile Bauten und Anlagen sowie Zwischenlager im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und anderen mineralischen Rohstoffen, mit der Sammlung und Sortierung von Bauabfällen, der Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie Betonabbruch, Mischabbruch, Ausbauasphalt und Strassenaufbruch oder der Herstellung von Baustoffen wie Beton, Mörtel und Heissmischgut.

2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, soweit sie betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen.

3 Die beanspruchten Flächen sind innert drei Jahren nach Einstellung der Materialbewirtschaftung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes unter

fachlicher Begleitung zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.

4 Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Arealplans.

Materialablagerungszone Art. 39

1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung des Deponietyps A gemäss der jeweiligen Gesetzgebung des Bundes bestimmt sind.

2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.

3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Einbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt und werden im Baubewilligungsverfahren geregelt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.

4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen der kantonalen Fachstelle für Natur und Umwelt.

5 Die Baubehörde kann Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

Zone für Lagerplätze Art. 40

1 Die Zonen für Lagerplätze dienen der geordneten Lagerung von Materialien, Grüngut, Gerätschaften und Baumaschinen. Hochbauten sind nicht zulässig. Das Errichten eines Witterungsschutzes für das Lagergut ist zulässig.

2 Zur Herstellung der Lagerplätze darf unverschmutztes Aushubmaterial abgelagert werden.

3 Lagerplätze dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, keine Nachteile für die Öffentlichkeit und keine Gefährdung der Gewässer mit sich bringen.

Abbauzone Art. 41

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, können für die Dauer des Abbaubetriebes bewilligt werden. Über diese Vorgaben hinausgehende Bauten, Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit der Aufbereitung und Bearbeitung sind im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan zu bezeichnen.

3 Die Gestaltung von Abbauflächen nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie allenfalls weitere notwendige Massnahmen im Zusammenhang mit dem Abbau werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt oder sind Bestandteil des Baugesuches. Für die Neugestaltung ist nach Möglichkeit auch anfallendes Ausschussmaterial zu verwerten.

4 Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Sicherstellung des geordneten Abbaus und Neugestaltung im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

5 Für den Betrieb und die Endgestaltung gilt Art. 41a Baugesetz.[1]

Betrieb und Endgestaltung Abbauzone Jossagada [2] Art. 41a

1 Die Abbauzone wird während der Betriebsphase in zwei Bereiche aufgeteilt.

2 Bereich für Abbau von Steinen:

Innerhalb dieses Bereiches sind sämtliche Aktivitäten für den Abbau von Steinen zulässig. Weiter sind die notwendigen Anlagen für den Abbau von Steinen wie temporäre Baupisten, Absturzsicherungen sowie Anlagen zur Reduzierung der Umwelteinflüsse während des Abbaus zugelassen.

[1] Abbau Jossagada: Gemäss Urnenabstimmung Gemeinde vom 30. November 2025 (Artikelverweis vorliegend formell geändert).

[2] Gemäss Urnenabstimmung Gemeinde vom 30. November 2025 (Artikelnummerierung vorliegend formell geändert).

3 Rekultivierung - Bachufer und Übergangsbereich 3. Priorität:

Die Rekultivierung hat analog der Rekultivierung der 1. und 2. Priorität zu erfolgen gemäss Generellem Gestaltungsplan vom 2014, RB. 14.117.

Für die Endgestaltung wird eine Gestaltungsplanpflicht betreffend Endzustand (8 Jahre vor Abbauende) mit folgenden Vorgaben festgelegt:

Die Gemeinde Vals leitet die Erarbeitung des Generellen Gestaltungsplanes Endzustand/Renaturierung 8 Jahre vor voraussichtlichem Abbauende ein. Im Rahmen der Endgestaltung ist der Bedarf der Gemeinde Vals betreffend Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial (Deponietyp A gemäss VVEA) zu berücksichtigen.

Sofern nach Abbauende Stein ausserhalb der Abbauzone Jossagada und innerhalb der Gemeinde Vals abgebaut wird, kann die Lagerung, Aufbereitung, Weiterverarbeitung und Veredelung von Steinen über den Abbauhorizont im Abbaugebiet Jossagada aufrecht erhalten bleiben.

Wintersportzone Art. 42

1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersports. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist zulässig. Weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet.

2 Wo die Naturschutzzone mit einer Wintersportzone überlagert ist, darf die Pistenpräparation nur ab einer genügenden Schneehöhe erfolgen, sodass sie zu keiner Schädigung des geschützten Biotops führt.

3 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss zu entfernen.

4 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Skipisten und Langlaufloipen an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und vom Verursacher behoben oder entschädigt.

5 Kosten, die aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden durch die Betreiber der Anlagen getragen.

6 Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 4 kann bei Bedarf in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt werden.

7 Langlaufloipen werden im Generellen Erschliessungsplan als generelle Linienführung festgelegt. Es gelten sinngemäss Abs. 1 und 4 bis 6.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 43

1 Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) steuert die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

2 Der Generelle Gestaltungsplan kann mit einzelnen separaten Gestaltungsplänen, Vorschriften und Textteilen ergänzt werden. Deren Anordnungen und Bestimmungen ergänzen die nachfolgenden Bestimmungen im Baugesetz und gehen allfällig widersprechenden Formulierungen im Baugesetz vor.

B. Gestaltungsbereiche

Ortsbildschutzbereich Art. 44

1 Gestützt auf Fachinventare bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile und Gebäudegruppen mit schützenswerter Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Bauensembles, Gassen, Plätze, Gärten, Mauern und Zäune von ausserordentlicher Bedeutung.

2 Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die ortsbauliche Situation zu wahren und die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz soweit möglich zu erhalten. Bei Erneuerungen oder Umbauten sind störende Elemente zu entfernen oder der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

3 Vom Schutz ausgenommen sind einzelne nicht schutzwürdige Bauten oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine Stellungnahme der Bauberatung.

4 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden.

Bereich mit erhöhter Gestaltungsanforderung / Gestaltung Strassenraum Art. 45

1 In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen sind Bauvorhaben vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden.

2 Die Baubehörde legt zusammen mit der Bauherrschaft und der Bauberatung die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätsvollen Projekts im Sinne Art. 57 Abs. 4 Baugesetz fest.

3 Entlang der im Generellen Gestaltungsplan mit «Gestaltung Strassenraum» bezeichneten Strassenabschnitte ist der jeweils in ortstypischer Weise gefasste Strassenraum zu erhalten. Dies umfasst die Setzung der Bauten sowie die

Ausgestaltung der Einfriedungen. Die Baubehörde sorgt für die bezeichneten Strassenabschnitte für die entsprechende Planungsgrundlage.

4 Die Ausarbeitung des Baugesuchs und die Ausführung des Projekts sind durch die Bauberatung zu begleiten.

C. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bauten, Anlagen und Objekte Art. 46

1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Die Baubehörde kann Teilabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Für NHG-geschützte Bauten gilt Abs. 1 sinngemäss.

2 Als zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Teilabbrüche können bewilligt werden, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen. Sie sind in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem Charakter zu erhalten. Beim Umbau ist auf die wichtige historische Bausubstanz und die Fassaden Rücksicht zu nehmen.

3 Wertvolle Fassadengliederungen und Dekorationen an geschützten und zu erhaltenden Bauten dürfen nicht zerstört werden. Bei Umbauten und Erneuerungen ist die Wiederherstellung des historischen Zustandes anzustreben. Aussenisolationen an schutzwürdigen Fassaden sind nicht gestattet. An den übrigen Fassaden sind Isolationen mit geeigneten Dämmputzen zulässig.

4 Geschützte und zu erhaltende Bauten und Anlagen sowie geschützte Natur- und Kulturobjekte sind mit Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen. Eigentümer, die ihre Unterhaltspflicht vernachlässigen, werden von der Baubehörde zu den notwendigen Massnahmen verpflichtet. Erwachsen den Pflichtigen daraus Mehrkosten, welche für sie nicht trag- oder zumutbar sind, kann sich die Gemeinde an den Mehrkosten mit Beiträgen beteiligen.

5 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Bei geschützten und zu erhaltenden Bauten gilt die Bauberatungspflicht.

Baulinien für die bauliche Gestaltung Art. 47

1 Baulinien sowie Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.

2 Baulinien sowie Baugestaltungslinien gelten wie Grenzabstandsvorschriften (Baulinien Typ B). Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten (Baulinie Typ C).

3 Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die Baulinien überschreiten, dürfen nach den Bestimmungen des Besitzstands und Hofstattrechts lediglich erhalten, erneuert und umgebaut werden, wobei der entstehende Mehrwert im Grundbuch anzumerken ist; der Mehrwert wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

4 Baulinien werden vom Gemeinderat während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Innert dieser Frist können die betroffenen Grundeigentümer beim Gemeinderat schriftliche Einsprache erheben. Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen und erlässt die Baulinien. Sie kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen. Der Gemeinderat kann den Erlass von Baulinien in begründeten Fällen im Generellen Erschliessungsplan, Generellen Gestaltungsplan oder im Areal- oder Quartierplan vorsehen.

5 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt werden.

6 Im Bereich von Kantonsstrassen sind Baulinien sowie Baugestaltungslinien zwingend im Generellen Erschliessungsplan, Generellen Gestaltungsplan oder im Arealplan festzulegen (Art. 17 StrG in Verbindung mit Art. 20 StrV).

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 48

1 Der Generelle Erschliessungsplan beinhaltet die in den übergeordneten Vorschriften oder im Baugesetz definierten Festlegungen.

2 Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die in einem spezialrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren unterliegen, werden im Generellen Erschliessungsplan orientierend erfasst.

B. Erschliessungsanlagen

Allgemeines Art. 49

1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Hauptverkehrs-, Sammel-, Quartier-, Erschliessungs-, Werk- und anderweitige Zufahrtsstrassen; die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Rad- und Mountainbikewege; Wirtschaftswege und Materialseilbahnen; touristische Wege und Anlagen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebiets notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen und die erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen, Sportanlagen und dergleichen fest.

2 Die im Generellen Erschliessungsplan enthaltenen öffentlichen Strassen, Wege und Anlagen ist mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt die Baubehörde für den Land- oder Rechtserwerb.

3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sammelstrassen Art. 50

1 Sammelstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz zu verbinden. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.

2 Die Sammelstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Quartier- und Erschliessungsstrassen Art. 51

1 Quartier- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.

2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.

3 Die Quartier- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Wirtschaftswege Art. 52

1 Wirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

2 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

3 Der Gemeinderat erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen.

Langsamverkehrswege Art. 53

1 Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetzgebung des Bundes signalisiert.

2 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Der Grundeigentümer hat die Wegbenützung zu dulden. Der Gemeinderat erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen auf den für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

Öffentliche Parkierungsanlagen Art. 54

1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder.

2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem vom Gemeinderat zu beschliessenden Erlass festgelegt.

3 Der Gemeinderat erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsverordnung.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 55

1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung des Gemeindegebiets notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.

2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsvorgaben der Gemeinde.

3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sport- und Freizeitanlagen — Art. 56

1 Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Seilbahnen (Sessellift, Gondelbahn), Rodelbahnen, Finnenbahnen, Rutschbahnen, Sportplätze, Loipen und dergleichen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneiung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig.

2 Langlaufloipen werden im Generellen Erschliessungsplan als generelle Linienführung festgelegt. Es gelten sinngemäss die Bestimmungen von Art. 42 Baugesetz. Grundeigentümer haben die vorübergehende Benützung ihres Grundstücks auf entsprechend geführter Loipe zu dulden.

3 Sind im Generellen Erschliessungsplan bezeichnete Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte und Seilbahnen konzessionspflichtig, bedürfen solche zur Realisierung einer Konzession und in der Regel einer Plangenehmigung von Bund oder Kanton.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung — Art. 57

1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung, weitere Mobilisierungsmassnahmen) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen. Danach gelten für Bauvorhaben die Vorschriften und Vorgaben der erlassenen Folgeplanung, soweit nicht auf das Baugesetz verwiesen wird.

2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

4 Im Rahmen von Folgeplanungen stellt die Baubehörde mit geeigneten Mitteln sicher, dass der Boden gemäss den Nutzungsbestimmungen haushälterisch genutzt wird. Die Baubehörde kann verlangen, dass auf der Grundlage einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie ein ortsbauliches Konzept zu entwickeln ist, welches folgenden Ansprüchen genügt:

a) Optimale Einordnung von Bauten und Anlagen in die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie Bildung von kompakten Quartieren mit klaren Siedlungsrändern;

b) Sicherstellung einer optimalen Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung samt allfälliger Mehrnutzung nach Art. 17 Abs. 5 Baugesetz;

c) Landsparende Erschliessung und Parkierung (kompakte Parkierungsanlage, unterirdisches Parkanlage oder Parkhaus).

Zur Beurteilung des ortsbaulichen Konzepts holt die Baubehörde eine Stellungnahme der Bauberatung ein.

V Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Baubewilligungspflicht Art. 58

1 Die Bewilligungspflicht richtet sich nach Art. 86ff KRG und Art. 40ff KRVO. Das Verfahren für nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO richtet sich nach Art. 40a KRVO.

2 Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO werden dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren (Art. 50 KRVO) unterstellt. Ebenfalls im vereinfachten Baubewilligungsverfahren (Art. 50 KRVO) zu behandeln sind Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern bis 1.20 m Höhe. Weder eine Verfahrens- noch eine Anzeigepflicht besteht für bewegliche Weidezäune.

3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

4 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.

Baugesuch Art. 59

1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Gemeinde ein Baugesuch auf amtlichem Formular einzureichen. Die Übermittlung des Baugesuchs erfolgt elektronisch (Abs. 2), und sofern erforderlich in physischer Form in mindestens drei Ausfertigungen für Vorhaben innerhalb der Bauzone resp. in mindestens vier Ausfertigungen bei BAB-Gesuchen. In besonderen Fällen können weitere Ausfertigungen verlangt werden.

2 Eine elektronische Übermittlung des Baugesuches ist über das dafür vorgesehene und auf der Internetseite der Gemeinde aufgeschaltete Internetportal zulässig. Der Gemeinderat kann die Einzelheiten der elektronischen Übermittlung in einem Reglement regeln.

3 Die dem Baugesuch beizulegenden Unterlagen sind in Anhang 1 des Baugesetzes enthalten. Auf einzelne Planunterlagen kann verzichtet oder es können weitere einverlangt werden, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann ein Modell eingefordert werden.

4 Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das

Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Gesuche für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.

5 Die Baugesuchunterlagen sind von den Grundeigentümern, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von den Grundeigentümern.

6 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baukommission unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Baukommission zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers — Art. 60

1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wiederherzustellen (Revers).

2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft grundsätzlich im Grundbuch anmerken. Bei Reversen für Bauten oder Anlagen von lediglich kurzer Dauer kann die Baubehörde von einer Grundbuchanmerkung absehen.

2. Ergänzende Vorschriften zum Zweitwohnungsgesetz

Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen — Art. 61

1 Für die Bewilligung von neuen Erstwohnungen und von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen.

2 Vorbehalten bleiben Art. 62 Baugesetz, die allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften sowie die Erschliessungsvorschriften der Gemeinde.

Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben Art. 62

1 Gestützt auf Art. 8 ZWG werden neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bewilligt, wenn die bundesrechtlichen Anforderungen erfüllt sind sowie gemäss den nachfolgenden Bestimmungen.

2 Die Baubehörde kann die Bewilligung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung zur Querfinanzierung von neuen oder bestehenden Hotels bzw. strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 - 3 ZWG) von sichernden Auflagen im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung oder im Baubewilligungsverfahren abhängig machen.

3 Umnutzungen von bestehenden Hotels bzw. strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG sind unzulässig.

3. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene, Kinderspielplätze Art. 63

1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

2 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können.

3 Bei Neu-, Ersatz- und Wiederaufbauten sind ausreichend Nebennutzflächen, wie Estrich, Keller, Bastel- und Nebenräume bereitzustellen.

4 Werden auf Arealen der Wohn- Misch und Zentrumszonen Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser erstellt oder solche wesentlich umgebaut oder erweitert, sind nach Möglichkeit auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von angemessener Grösse zu erstellen.

Vorkehren bei Bauarbeiten Art. 64

1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.

2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Grundsätzlich sind Bauarbeiten werktags zwischen 06.00 und 22.00 Uhr durchzuführen. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr ausgeführt werden. Lärmintensive Arbeiten mit Abbauhämmern, Kompressoren oder anderen Maschinen

innerhalb des Siedlungsgebietes sind frühestens ab 08:00 Uhr zulässig. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.

3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Fachstelle für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu verwerten oder zu entsorgen.

4. Gestaltung

Architektur und Gestaltung — Art. 65

1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.

2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Einordnung in das bestehende Siedlungsgefüge, Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung, Materialisierung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug der Bauberatung zu überarbeiten.

3 Werden durch Anordnungen oder Auflagen erhebliche Mehrkosten verursacht, kann im Härtefall an diese durch die Gemeinde ein angemessener Beitrag geleistet werden.

Vor- und rückspringende Gebäudeteile — Art. 66

1 Vor- und rückspringende Gebäudeteile müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Proportionen, Materialien).

2 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung Ausnahmen gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.

Dächer und Dachaufbauten — Art. 67

1 Für Hauptbauten sind grundsätzlich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 28° zulässig. In den Hotel- und in den Gewerbezonen, sowie der Landwirtschaftszone und der Materialbewirtschaftungszone, sind auch andere Dachformen zulässig.

2 Als Deckmaterial sind Steinplatten obligatorisch. Dieses Obligatorium gilt nicht innerhalb der ehemaligen Gemeinde St. Martin. Bei Dächern gegen öffentliche Anlagen kann die Baubehörde das Anbringen von Schneefängen einfordern.

3 Dachaufbauten sind mit besonderer Sorgfalt und Zurückhaltung zu gestalten. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht länger als 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge sowie nicht grösser als 1/3 der Dachfläche sein. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4 Ausnahmen in Bezug auf Dachgestaltung und Deckmaterial können für Industrie-, Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten, Anlagen der touristischen Infrastruktur, Sportanlagen sowie für An- und Nebenbauten gewährt werden. Dabei ist möglichst eine Anpassung an die ortsübliche Bedachung anzustreben.

5 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zu Solaranlagen.

Alternative Energiequellen, Solaranlagen — Art. 68

1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen dürfen im Rahmen der technischen Möglichkeiten das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

2 Als Solaranlagen gelten Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie (PVA) und thermische Solaranlagen zur Produktion von warmem Wasser (Kollektoren). Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts.

3 Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung ist der jeweilige Leitfaden für Solaranlagen des Amtes für Raumentwicklung Graubünden beizuziehen.

4 Auf Dächern mit Steinplatten ist die Montage von Solaranlagen unzulässig. Auf allen übrigen Bauten (Bauten ohne Steinplattendächer) sowie generell an Fassaden und Brüstungen oder freistehend auf dem Boden sind Solaranlagen zulässig, sofern die gestalterischen Anforderrungen gemäss übergeordnetem Recht und Baugesetz eingehalten werden.

5 Nach Möglichkeit sind Indachlösungen (insb. bei Umbau und Ausbau) zu realisieren. Auf Flachdächern ist das Aufständern zulässig, soweit solche Anlagen nicht bis an den Rand der Fassade gesetzt werden und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Einfriedungen und Pflanzen — Art. 69

1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern, Holzwände, Lebhäge, Hecken und dergleichen haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Solche Einfriedungen dürfen bis zu einer Höhe von 1.20 m an die Grenze gestellt werden. Bei einer Höhe über 1.20 m gilt ein der Mehrhöhe über 1.20 m entsprechender Grenzabstand. Unterschreitungen bedürfen des schriftlichen Einverständnisses des betroffenen Nachbars.

2 Lebhäge dürfen nur aus einheimischen Gehölzen gestaltet werden. Bei Einfriedungen und Pflanzen an Kantonsstrassen gilt Art. 45 StrG in Verbindung mit Art. 21 und 22 StrV.

3 Alle Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.

4 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Nötigenfalls lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümerschaft ausführen.

5 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen. Die Kosten sind durch den Verursachenden zu tragen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern — Art. 70

1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Notwendige zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen und zu sichern. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Reklame- und Hinweistafeln — Art. 71

1 Dauerhafte und temporäre Reklame- und Hinweistafeln dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

2 Auf öffentlichem Grund dürfen Plakate nur an den von dem Gemeinderat bezeichneten Plakatwänden angebracht werden.

3 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes (Art. 24 StrV).

Antennen Art. 72

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

2 Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Mobilfunkanlagen Art. 73

1 Zum Schutz der Wohngebiete vor Immissionen und zum Schutz des Ortsbildes in der Dorfkernzone und der Dorfkernerweiterungszone sind die Standorte für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkantennen nach den folgenden Standortprioritäten zu wählen:

1. Priorität:	Mitbenützung bestehender Standorte ausserhalb der Bauzone, sofern nachweislich, etwa aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, vorteilhafter gegenüber Standorten innerhalb der Bauzone
2. Priorität:	Standorte in reinen Arbeitszonen oder in anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen
3. Priorität:	Standorte in Mischzonen
4. Priorität:	Standorte in Wohnzonen

Um die Anzahl Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind zudem, soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter bestehende Standorte gemeinsam zu nutzen. Die Mobilfunkanbieter begründen die Standortwahl mit entsprechendem Nachweis im Baugesuch.

2 Sofern die bewilligten Antennenanlagen nicht mehr nutzbar sind, sind diese auf Kosten des Eigentümers zu beseitigen. Die Baubehörde ordnet eine Frist zur Beseitigung und Wiederherstellung an.

Lagerung von Siloballen Art. 74

1 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern und vorschriftsgemäss zu sichern. Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.

2 Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen einzuhalten.

5. Verkehr

Verkehrssicherheit — Art. 75

1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen gefahrlos benützt werden können.

2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen und Gewächse auf Kosten des Eigentümers der Anlage oder Gewächse verfügen.

3 Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.

4 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Zu- und Ausfahrten — Art. 76

1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale 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 15% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.

3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfkernzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

4 Gegenüber Gemeinde- und Kantonsstrassen sind Zu- und Ausfahrtsbereiche bis zu einer Tiefe von 5.00 m so auszubilden, dass durch das Zu- und Wegfahren kein störender Schmutz auf der Strasse entsteht.

5 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamts.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge — Art. 77

1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in

angemessener Distanz während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten.

2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei:

– Wohngebäude:	1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro Wohnung bis 100 m^2 Geschossfläche, darüber 2 Abstellplätze
– Gewerbe- / Bürogebäude 1):	0.5 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro Arbeitsplatz
– Verkaufslokal 1):	1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 30 m^2 Verkaufsfläche
– Beherbergungsbetrieb 1):	1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 3 Gastbetten
– Restaurationsbetrieb 1):	1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle und Gartensitzplätze

1) Bei Vorliegen eines Mobilitätsmanagements kann die Pflichtparkplatzzahl reduziert werden.

3 Die Baubehörde kann die Anzahl Pflichtparkplätze reduzieren. Diesfalls macht sie die Reduktion in jedem Fall von angemessenen Mobilitätsmanagementkonzepten abhängig. Dabei sind die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

4 Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen). In besonderen Fällen kann die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabgesetzt werden.

5 Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

6 Werden Pflichtparkplätze durch nachträgliche Abparzellierung von der zugehörigen Baute oder Anlage getrennt, ist durch die Grundeigentümer der Nachweis für Realersatz im Sinne von Abs. 1 zu erbringen.

Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze Art. 78

1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Motorfahrzeug-Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden in der Nähe nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage in der Nähe bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 8‘000.-. Dieser Betrag entspricht dem schweizerischen Baupreisindex (Hochbau, Grossregion Ostschweiz) Ende

Dezember 2024 von 100 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.

3 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 Parkierungsanlagen zu verwenden. Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen Motorfahrzeug-Abstellplatz.

6. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen — Art. 79

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 Grundstücks, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

Abwässer — Art. 80

1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.

2 Dachwasser ist so abzuleiten, dass Nachbarschaften nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Dachwasser darf nicht auf öffentlichem Grund abgeleitet werden.

3 Einzelheiten bestimmt die Gesetzgebung über die Abwasserbehandlung.

Kompostierungsanlagen — Art. 81

1 Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen und dass die Verbreitung invasiver Neophyten bestmöglich ausgeschlossen werden kann.

2 Kompostierungsanlagen sind vor Zugriff durch Wildtiere zu schützen.

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums Art. 82

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 Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden. Verletzt einen Nachisolierung das Näherbaurecht oder das Grenzbaurecht, ist die Baute anzuzeigen oder bewilligen zu lassen.

4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeinderat in einer Gebührenverordnung.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke Art. 83

1 Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen.

2 Die Grundeigentümer werden vorgängig informiert. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke Art. 84

1 Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.

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

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

4 Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die Baubehörde mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.

5 Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

VI Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsgesetzgebung Art. 85

1 Die Erschliessungsgesetzgebung regelt in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungsgesetzgebung legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

2 Die Erschliessungsgesetzgebung regelt ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmt die Erschliessungsgesetzgebung den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsgesetzgebung sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsgesetzgebung ist die Gemeindeversammlung.

4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm Art. 86

1 Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung der Baukommission erarbeitet.

2 Der Gemeinderat legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene beim Gemeinderat Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

3 Der Gemeinderat sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.

4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte Art. 87

1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.

2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Ausführung — Art. 88

1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen für die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.

2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.

3 Lehnt der Gemeinderat Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung — Art. 89

1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.

2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.

3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Der Gemeinderat trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

Schneeräumung — Art. 90

1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Der Gemeinderat bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.

2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee und Streugut unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden repariert oder vergütet. Das Strassengesetz der Gemeinde regelt weitere Details.

3 Wo sich die Traufseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strassen ausgeschlossen sind.

4 Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benützt werden, trägt der Grundeigentümer allein die Verantwortung und hat den Schnee unverzüglich wegzuräumen.

Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines Art. 91

1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.

2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft der Gemeinderat die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung Art. 92

1 Der Gemeinderat kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

2 Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können vom Gemeinderat verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.

3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen werden vom Gemeinderat nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Übernahme durch die Gemeinde Art. 93

1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn

a. es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder

b. die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden vom Gemeinderat nach dem Vorteilsprinzip auf die Eigentümer aufgeteilt.

2 Der Gemeinderat kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug Art. 94

1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.

2 Der Gemeinderat erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.

3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Planungskommission, Baukommission, kommunaler Bauverwalter etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel Art. 95

1 Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde aufgrund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege innert 30 Tagen durch Beschwerde beim Obergericht des Kantons Graubünden angefochten werden.

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

3 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Inkrafttreten Art. 96

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

2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.

3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten die widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben. Dem vorbehalten bleiben:

1. Jossagada, Erweiterung Abbau
In Rechtskraft verbleiben: Die ergänzten baugesetzlichen Bestimmungen zur Abbauzone Abs. 5 sowie der Zusatzartikel «Betrieb und Endgestaltung Abbauzone Jossagada» (Neu Art. 41a), Teilrevision Zonenplan 1:2'000, Teilrevision Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 und Teilrevision Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 (Beschluss Gemeinde vom 30. November 2025)

2. Schmitteli
In Rechtskraft verbleibt: Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 (Beschluss Gemeinde vom 27. November 2020, genehmigt mit Regierungsbeschluss [RB] Nr. 584/2021 vom 22. Juni 2021)

3. Hansjola
In Rechtskraft verbleiben: Genehmigte und sistierte Materialablagerungszone und Genereller Gestaltungsplan 1:500 Materialablagerung Hansjola Ansichten sowie Genereller Gestaltungsplan Materialbewirtschaftung Hansjola (Beschluss Gemeinde vom 18. Mai 2014, genehmigt mit RB Nr. 502 vom 2. Juni 2015)

4. Carlag
In Rechtskraft verbleibt: Genereller Gestaltungsplan Abbauzone Carlag, Visualisierungen, Querprofil (Beschluss Gemeinde vom 30. November 2014, genehmigt mit RB Nr. 133 vom 24. Februar 2015)

5. Beschneiungsanlagen

In Rechtskraft verbleibt: Für die Beschneiungsanlagen erforderliche Festlegungen gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:5'000 Ergänzungen Beschneiungsanlagen (Beschluss Gemeinde vom 17. Mai 2009, genehmigt mit RB Nr. 1015 vom 4. November 2014)

6. Jossagada

In Rechtskraft verbleiben: Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 und Genereller Gestaltungsplan Profile (Beschluss Gemeinde vom 24. November 2013, genehmigt mit RB Nr. 117 vom 18. Februar 2014)

7. Rota Bärg

In Rechtskraft verbleiben: Genereller Gestaltungsplan 1:500 Situation, Gestaltung und Generelle Gestaltungspläne 1:100 Querprofile Plan 10.00-80.00 und Plan 90.00-140.00 (Beschluss Gemeinde vom 24. Februar 2008, genehmigt mit RB Nr. 752 vom 9. Juni 2008)
In Rechtskraft verbleibt: Genereller Gestaltungsplan 1:500, Situation und Querprofile (Beschluss Gemeinde vom 7. Februar 1999, genehmigt mit RB Nr. 899 vom 11. Mai 1999)

Formelle Anpassungen (Artikelnummerierungen, Verweise) gemäss neuem Baugesetz gehen den in Rechtskraft verbleibenden Planungen vor.

Gemeinde Vals

Baugesetz

Beschwerdeauflage

Anhang zum Baugesetz

Anhang 1 – Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)

Anhang 2 – IVHB: Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen gemäss Musterbaugesetz 2020 (MBauG2020)

Anhang 1 – Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)

Bei den unter «Regelfall» gekennzeichneten Unterlagen handelt es sich um Unterlagen, welche im Regelfall einzureichen sind. In Rücksprache mit der Bauverwaltung kann fallweise auf einzelne Grundlagen verzichtet werden.

Bei den unter «bei Bedarf» gekennzeichneten Unterlagen handelt es sich um Unterlagen, welche bei Bedarf zusätzlich einzureichen sind. Die Bauverwaltung bestimmt, welche Unterlagen einzureichen sind.

Unterlage / Nachweis	Regelfall	bei Bedarf
1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;	X	
2. Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;		X
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;	X	
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;	X	
5. Ansichten und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss Skizze im Baugesetz, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten;	X	
6. Detaillierte Berechnung der Baumassenziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen;	X	
7. Detaillierte Berechnung der Pflichtparkplätze (Autoabstellplätze);	X	
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Entwässerungen, Gefälle, Bepflanzungen usw.;	X	
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;	X	
10. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;	X	
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;		X
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;		X
13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsentscheide und -grundlagen der Fachstellen);		X
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;	X	
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;		X
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;		X
17. Bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;		X

Unterlage / Nachweis	Regelfall	bei Bedarf
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;		X
19. Bei relevanten Bauvorhaben im Sinne von Art. 80 KRG, Konzepte und Formulare zum behindertengerechten Bauen nach SIA 500 (ein Plansatz);		X
20. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;		X
21. Bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;		X
22. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidg. Vorschriften (auf Verlangen);		X
23. Bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;		X
24. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen);		X
25. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;		X
26. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;		X
27. Lärmnachweis nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) sofern Luft/Luft- oder Luft-/Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen vorgesehen sind;		X
28. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);		X
29. Bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;		X
30. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);		X
31. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.		X

Anhang 2 – IVHB Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen gemäss Musterbaugesetz 2020 (MBauG2020)

A: IVHB B: Ausnützungsziffer AZ (Art. 37a KRVO)

A IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

1. TERRAIN

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

In unklaren Situationen hat die Baubehörde das massgebenden Terrain festzustellen. Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein.

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann.

2.2 Kleinbauten

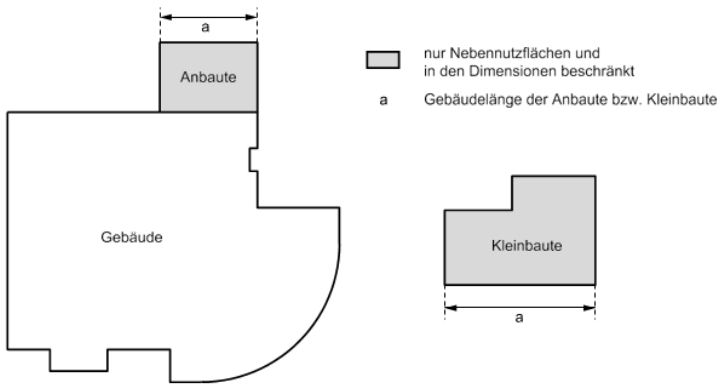
Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. C).

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.



Figur 2.1 – 2.3
Gebäude, Kleinbauten und Anbauten

2.4 Unterirdische Bauten

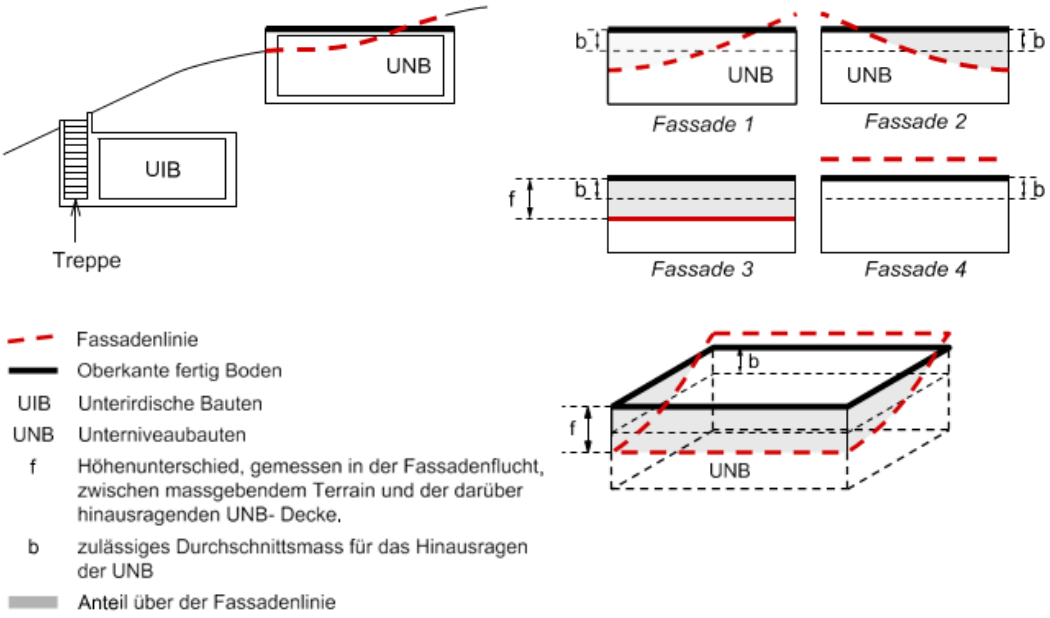
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.

2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. GEBÄUDETEILE

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie. Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.

3.2 Fassadenlinie

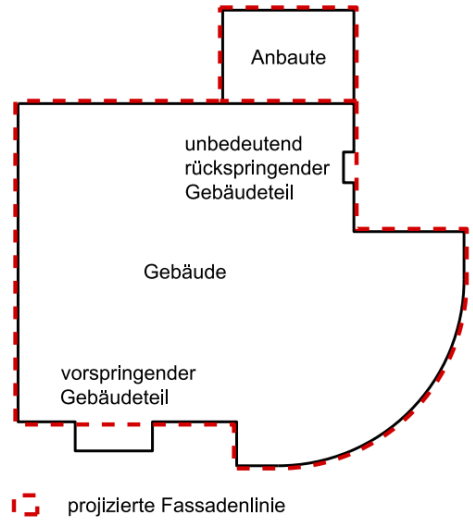
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse etwa zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden oder der Untergeschosse etc.

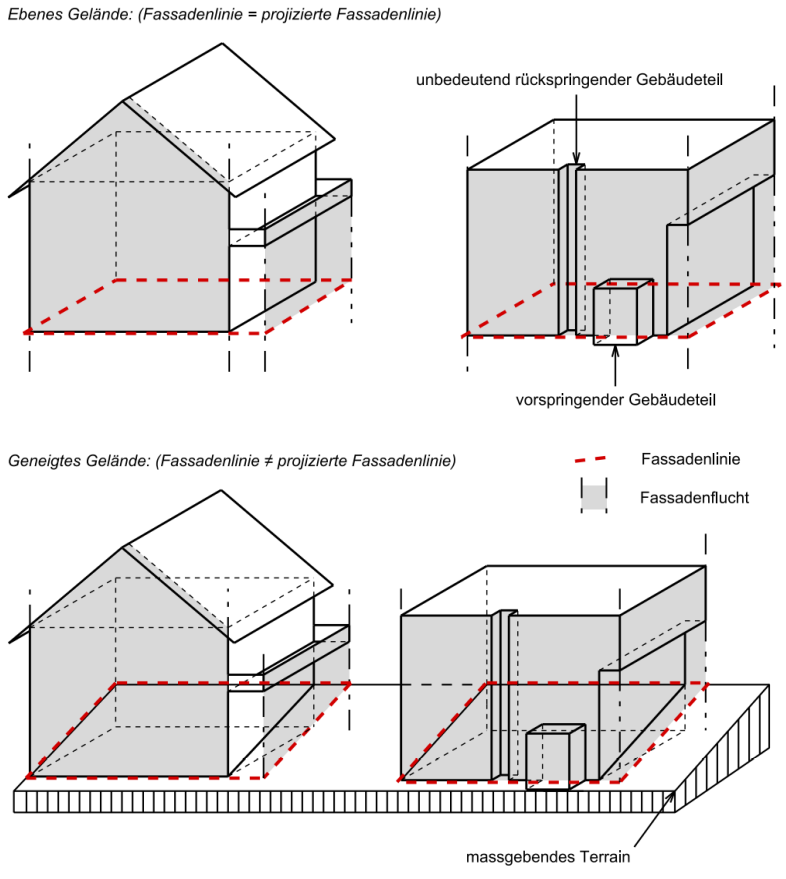
3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.



Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

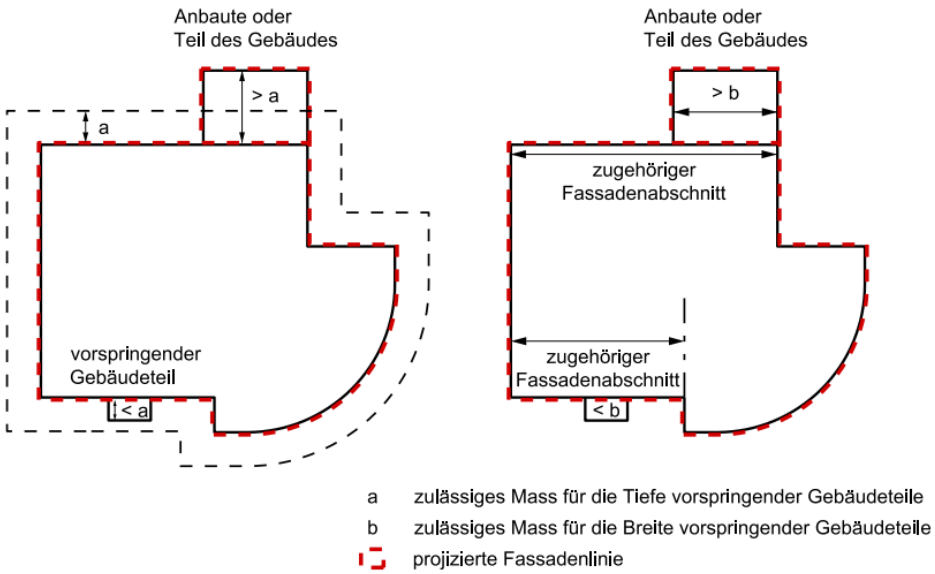


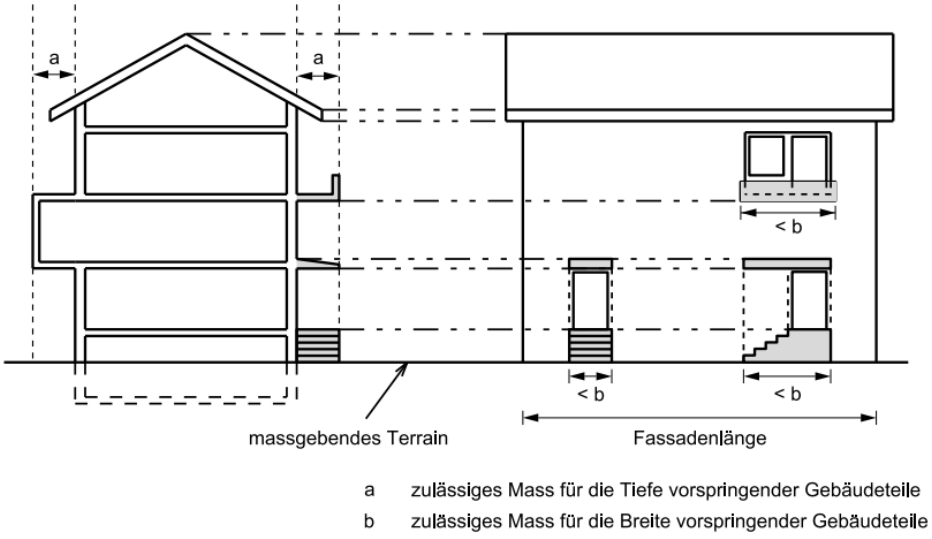
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone. Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).



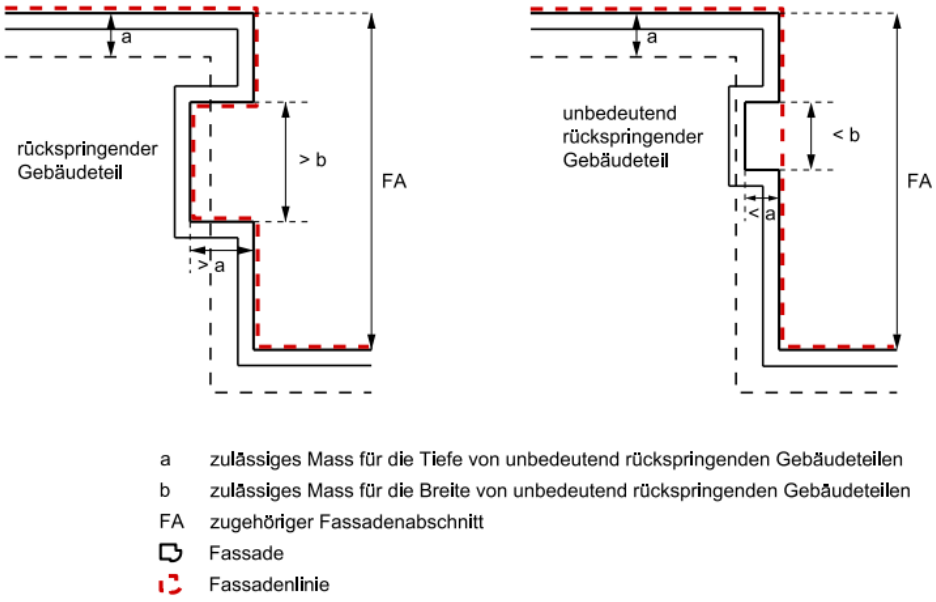


Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge. Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



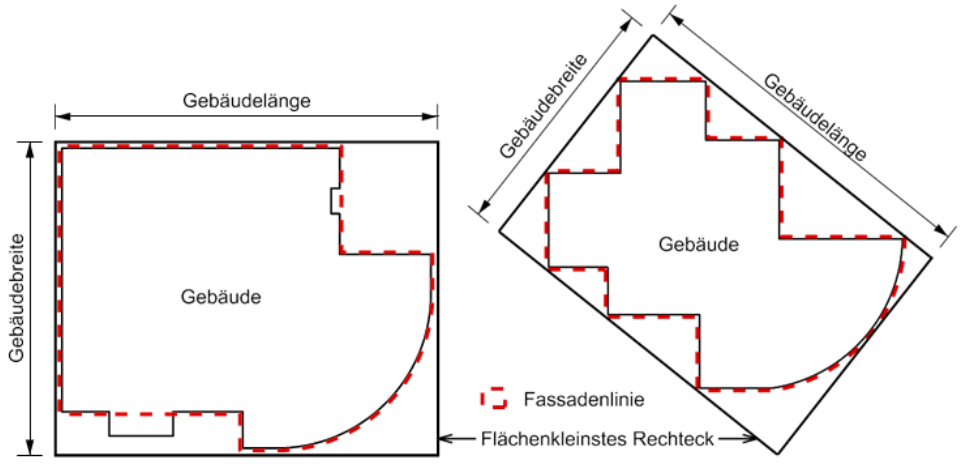
Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Die Gebäudebreite ist demgegenüber die kürzere Seite des Rechtecks.



Figur 4.1 Gebäudelänge

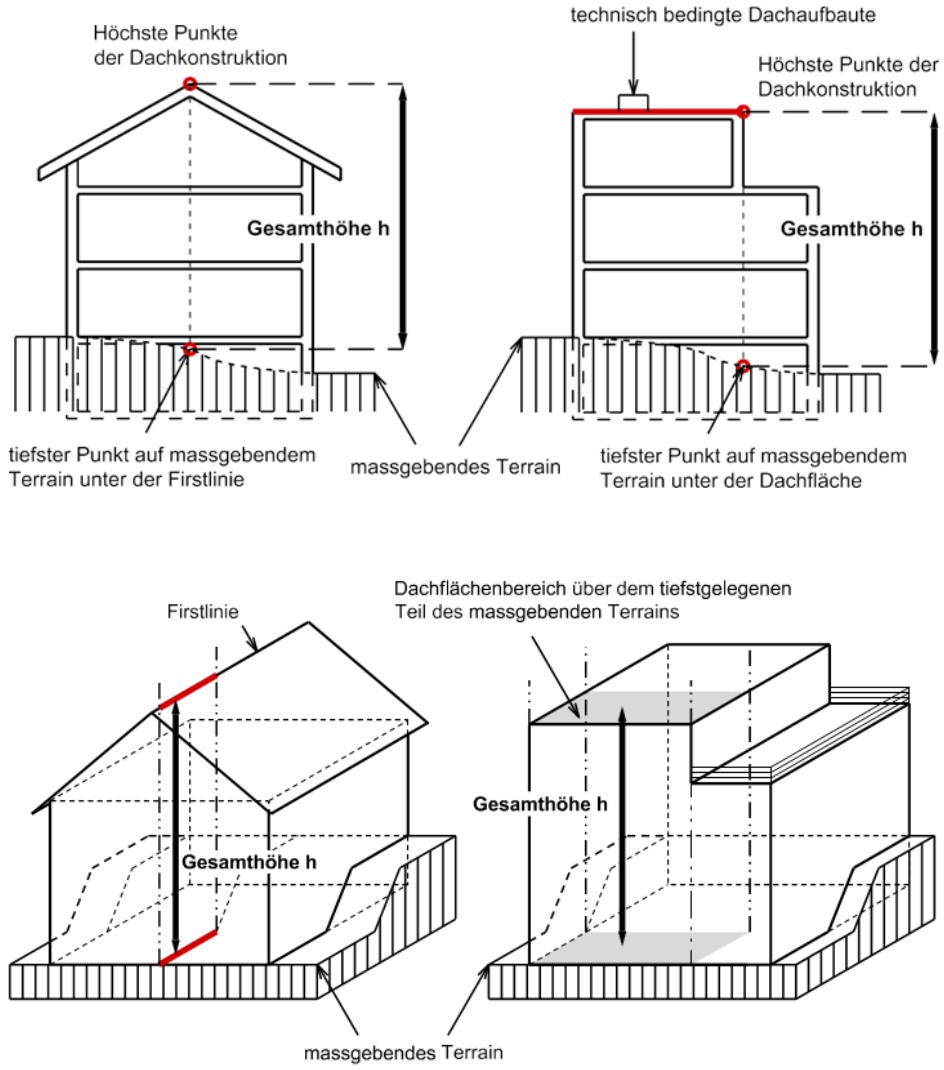
5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

5.1 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

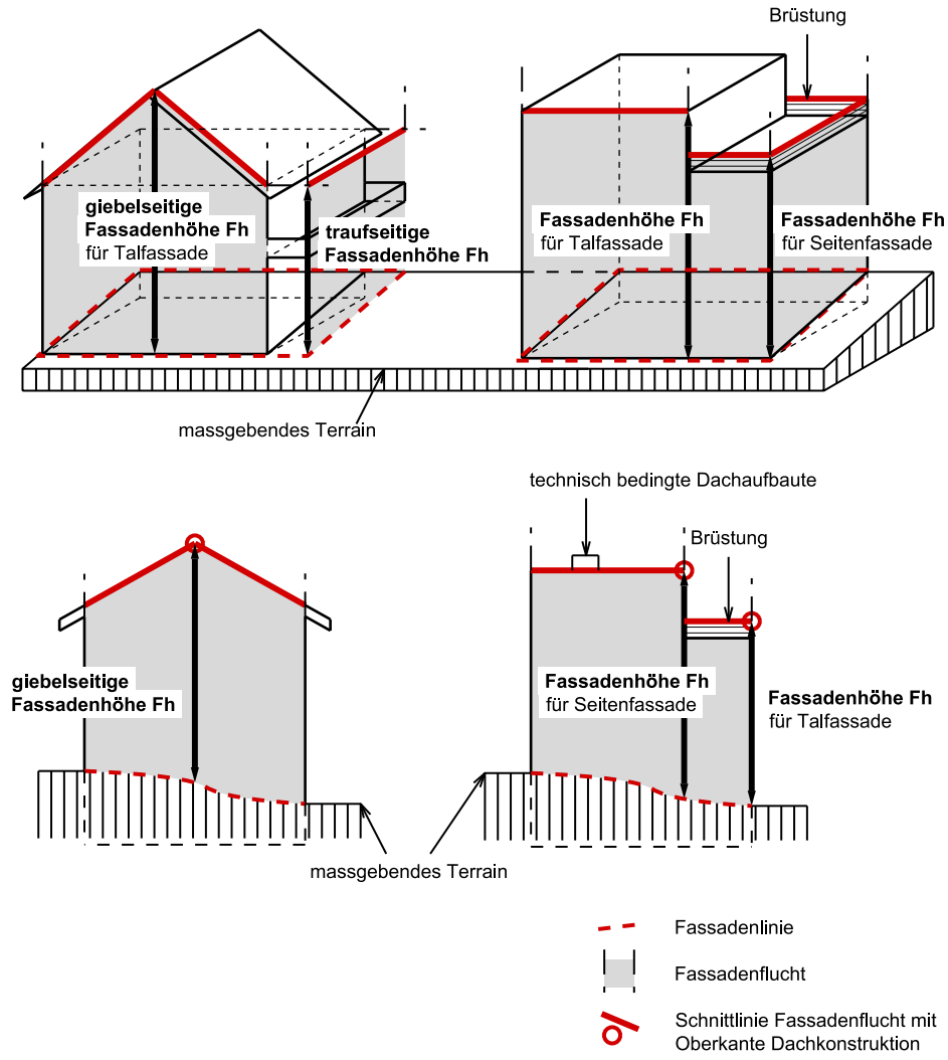


Figur 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

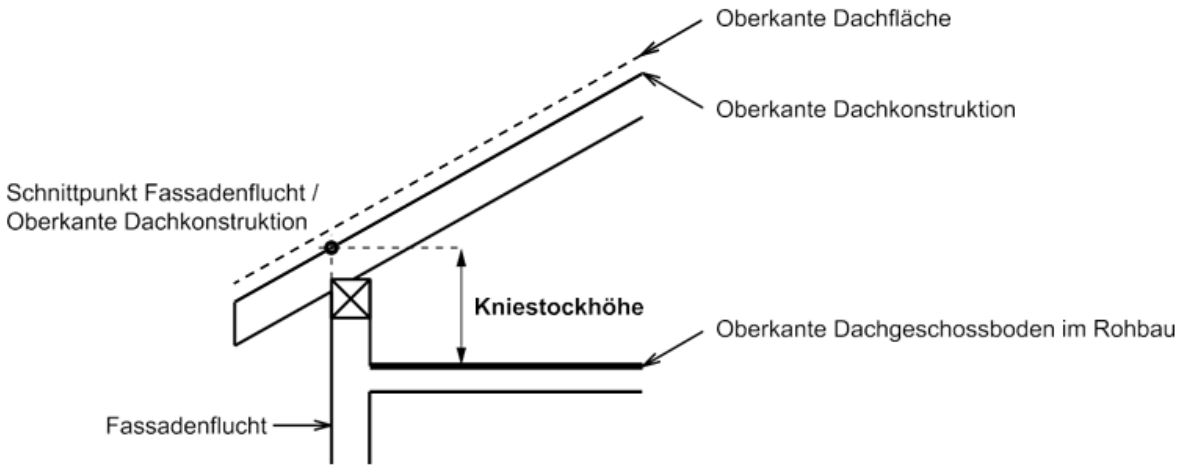
Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.

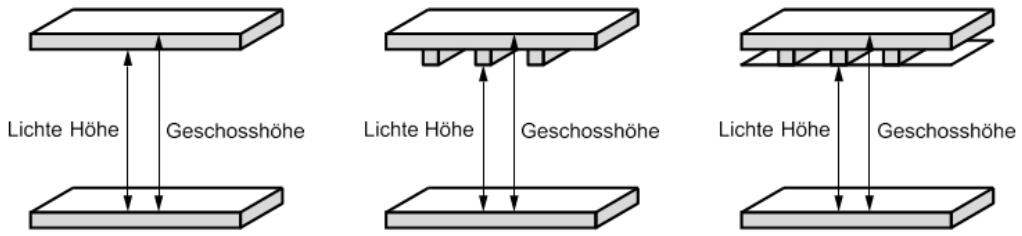


Figur 5.3 Kniestockhöhe

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohnhygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen. Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht.



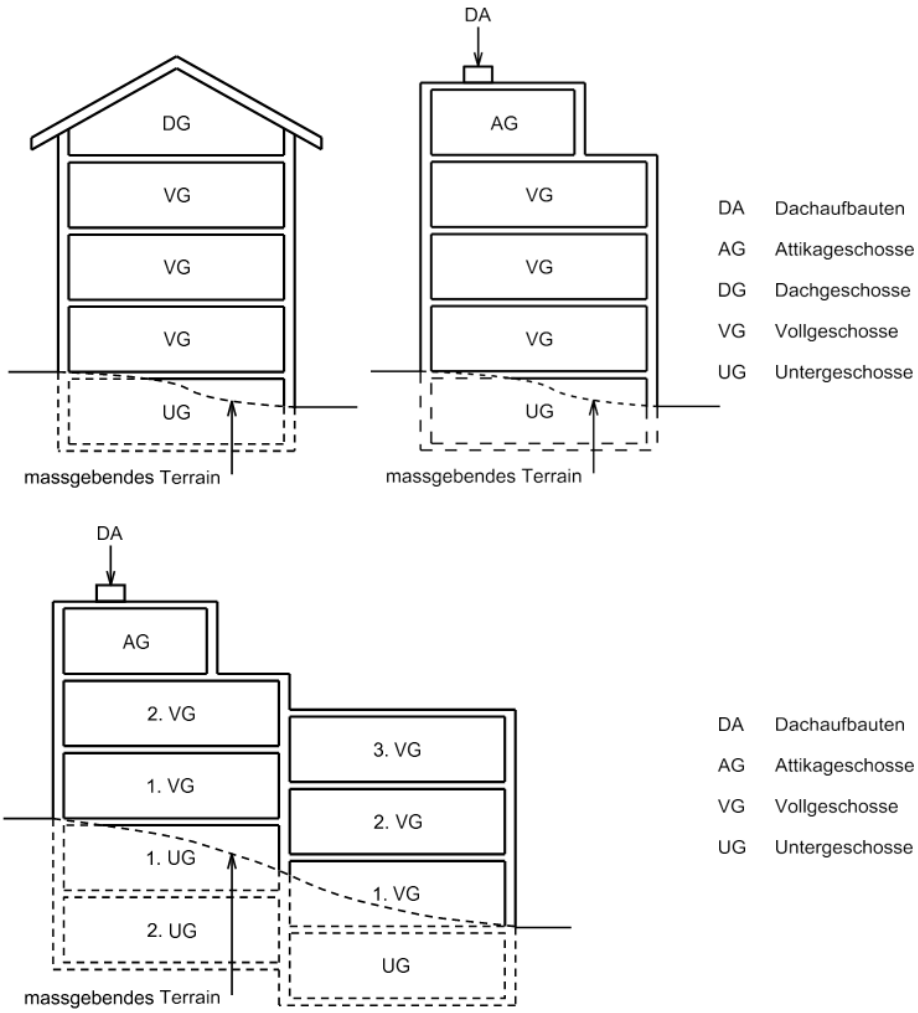
Figur 5.4 Lichte Höhe

6. GESCHOSSE

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

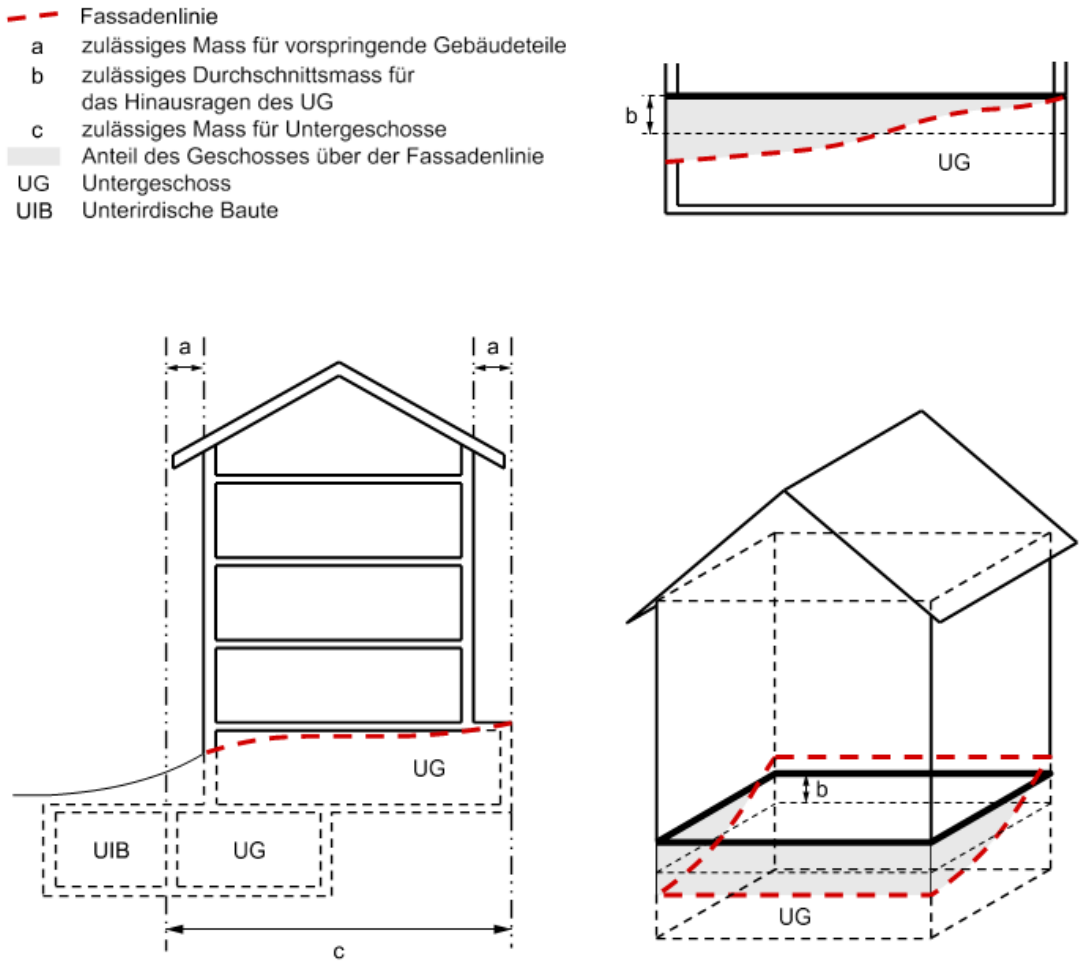


Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

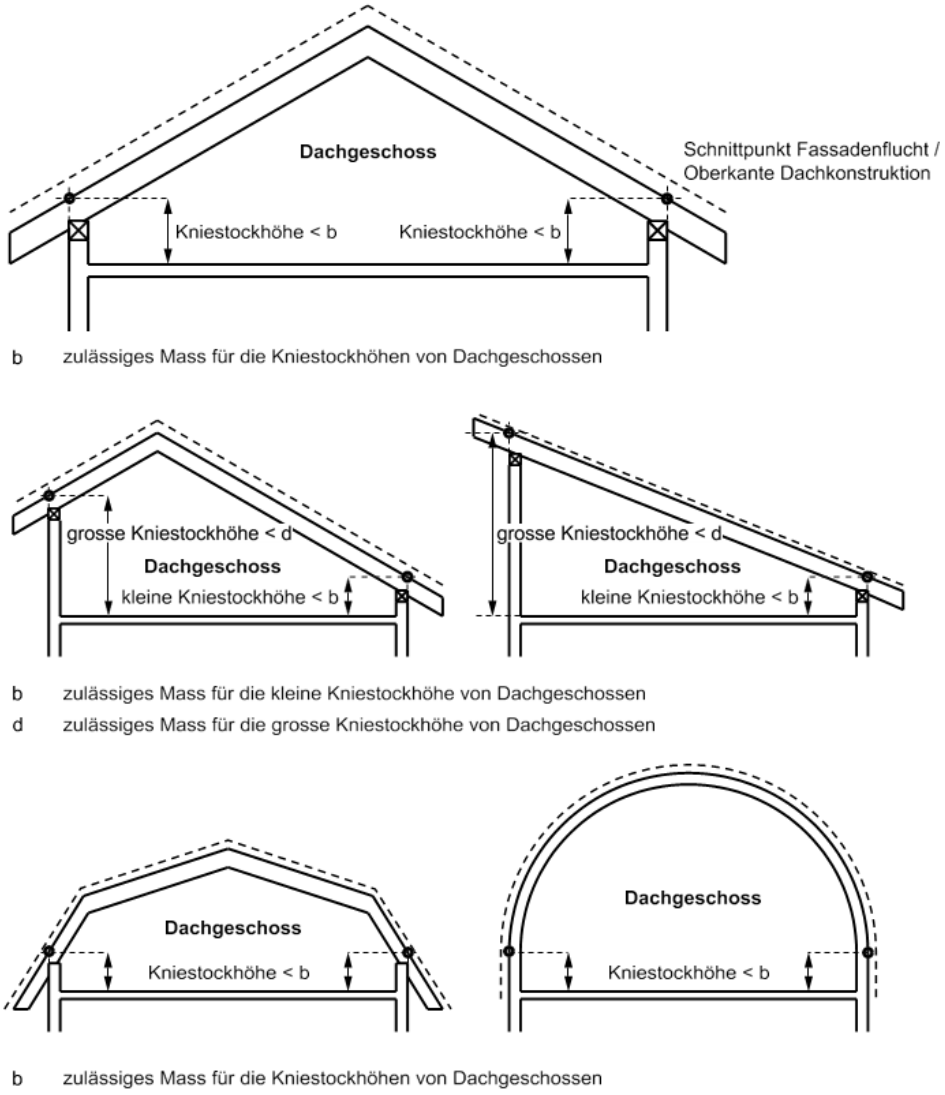


Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo asymetrische Giebeldächer oder Pultdächer zulässig sind, können für die Definition des Dachgeschosses kleine und grosse Kniestockhöhen bezeichnet werden. Die Dachfläche darf nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Geschoss als Vollgeschoss.



Figur 6.3 Dachgeschosse

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

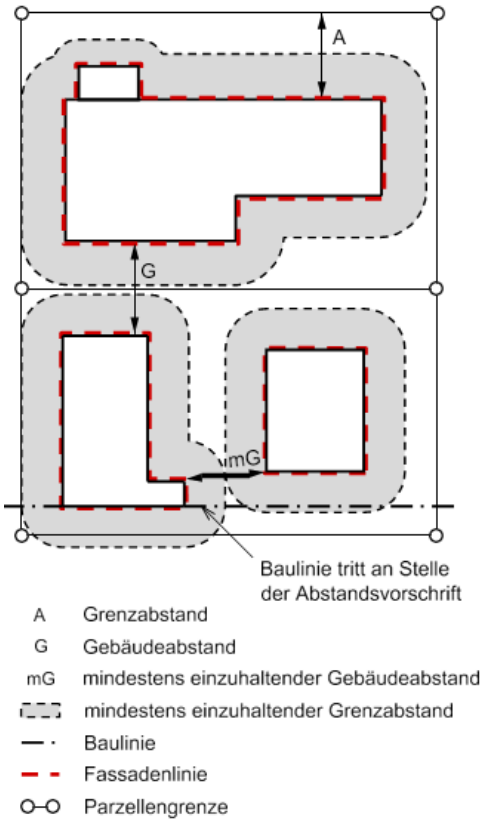
7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen, insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften. Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien. Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.

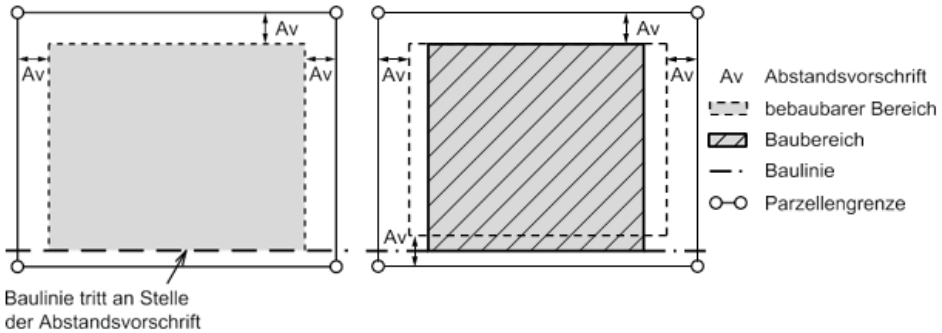


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.

Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.



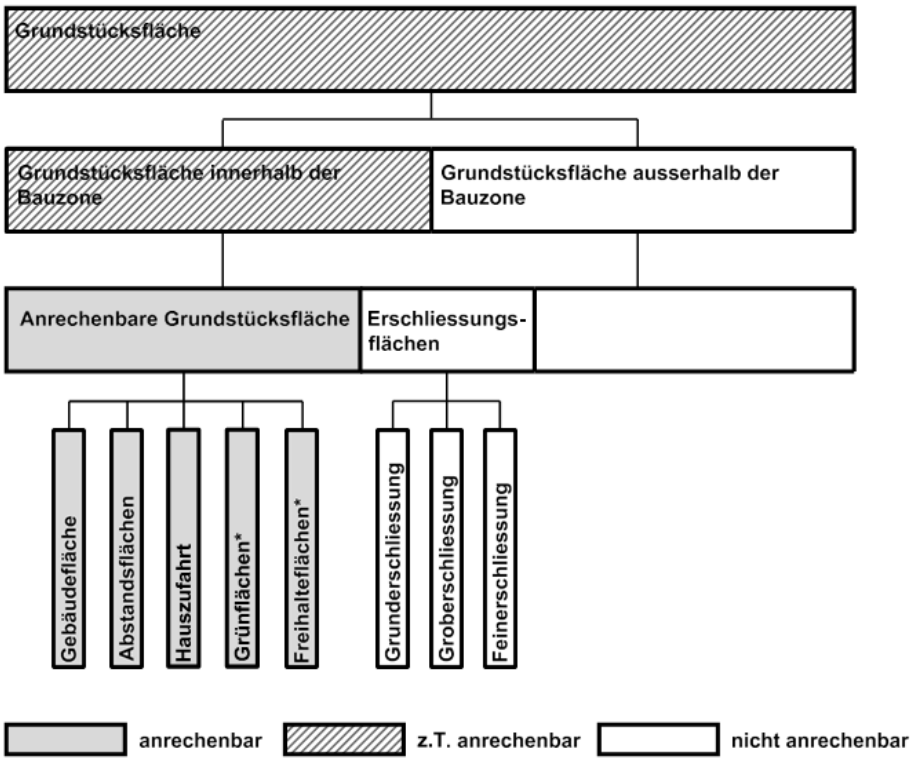
Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

8. NUTZUNGSZIFFERN

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

B Ausnützungsziffer AZ (Art. 37a KRVO)

Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{aGF}{aGSF}$$

Als anrechenbare Geschossflächen (aGF) gelten folgende Flächen:

1. Hauptnutzflächen (HNF);
2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Nicht angerechnet werden:

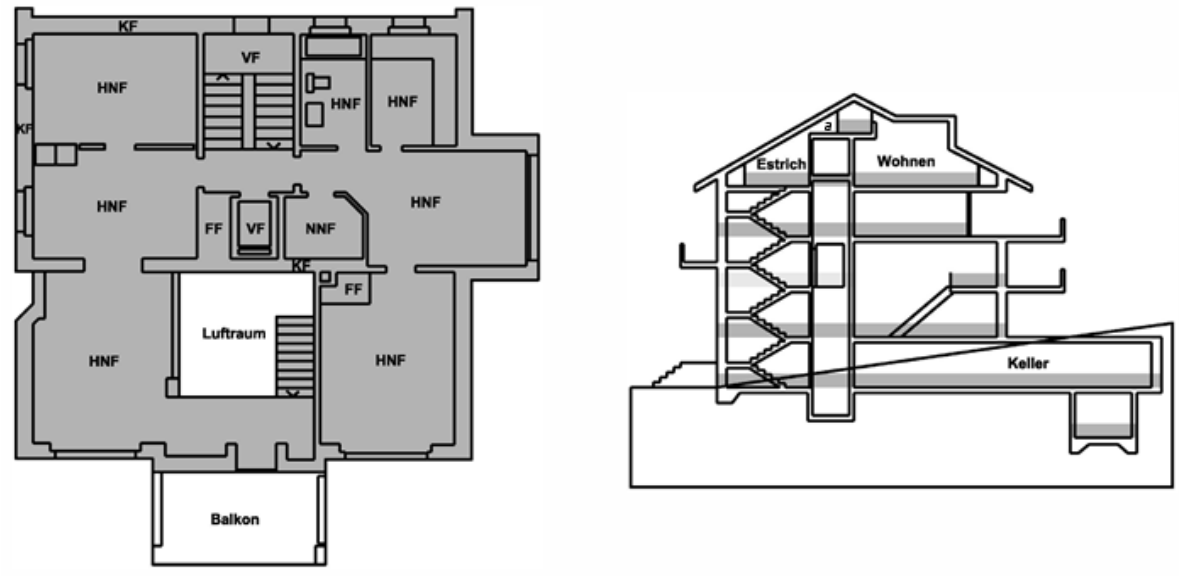
1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
2. Funktionsflächen (FF);
3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrrichträume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintierställe.

Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416 (siehe C nachstehend).

Grundriss

Schnitt

Anrechenbare Geschossfläche (aGF): a = 1.60 m



Figur 8.5 Anrechenbare Geschossfläche (aGF)

Definitionen aus der Norm SIA 416

Geschossfläche GF

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss. Die Geschossfläche GF gliedert sich in
- Nettogeschossfläche NGF und
- Konstruktionsfläche KF.

Nettogeschossfläche NGF

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in
- Nutzfläche NF,
- Verkehrsfläche VF und
- Funktionsfläche FF.

Nutzfläche NF

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche NF gliedert sich in
- Hauptnutzfläche HNF und
- Nebennutzfläche NNF

Hauptnutzfläche HNF

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Nebennutzfläche NNF

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau
- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und Kehrichträume.

Verkehrsfläche VF

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

Funktionsfläche FF

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht. Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie
- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und
- Tankräume.

Konstruktionsfläche KF

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen. Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind. Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm. Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in
- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Grundstücksfläche GSF

Das betrachtete Grundstück kann umfassen
- eine einzelne Parzelle,
- mehrere Parzellen und
- Teile einer oder mehrerer Parzellen

Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in Gebäudegrundfläche GGF und Umgebungsfläche UF.

Umgebungsfläche UF

Die Umgebungsfläche UF ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung. Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen. Die Umgebungsfläche gliedert sich in
- Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und
- Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF.