



Kanton Graubünden
Gemeinde Albula/Alvra

Baugesetz

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 18. Juli 2025

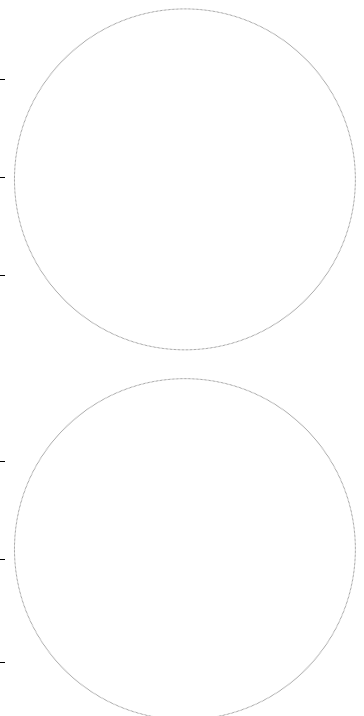
Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Inhalt

I	Allgemeines		6
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	6
	Mehrwertabgabe	Art. 3	6
	Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen	Art. 4	6
	Grundlagen	Art. 5	7
	Förderung	Art. 6	7
	1. Baubehörde	Art. 7	8
	2. Baukommission	Art. 8	8
	3. Bauamt	Art. 9	8
	4. Bauberatung	Art. 10	8
II	Richtplanung		9
	Gemeinderichtplan	Art. 11	9
III	Grundordnung		10
1.	Allgemeines		10
	Bestandteile und Zuständigkeit	Art. 12	10
2.	Zonenplan		10
	A. Bauzonen		10
	a) Regelbauweise		10
	Grundsatz	Art. 13	10
	Besitzstand und Hofstattrecht	Art. 14	11
	Zonenschema	Art. 15	12
	Ausnützungsziffer	Art. 16	13
	Haushälterische Bodennutzung	Art. 17	13
	Fassadenhöhe	Art. 18	14
	Gebäudelänge	Art. 19	14
	Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand	Art. 20	15
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 21	15
	b) Zonenvorschriften		16
	Dorfzone	Art. 22	16
	Dorferweiterungszone	Art. 23	16
	Wohnzone	Art. 24	16
	Zone für Heimstätten und Alterswohnungen	Art. 25	16
	Gewerbemischzone	Art. 26	17
	Gewerbezone	Art. 27	17
	Kur- und Golfzone	Art. 28	17
	Zone für Sport- und Freizeitnutzungen	Art. 29	18
	Zone Hofraum und Garten	Art. 30	18
	Zone für Energieanlagen und -verteilung	Art. 31	19
	B. Schutzzonen		20
	Trockenstandortzone	Art. 32	20

C. Weitere Zonen		20
Wintersportzone	Art. 33	20
Campingzone	Art. 34	21
Golfplatzzone	Art. 35	21
Materialabbauzone	Art. 36	22
Deponiezone	Art. 37	22
Lagerzone	Art. 38	23
Kompostierzone	Art. 39	23
3. Genereller Gestaltungsplan		23
Ortsbildbereich	Art. 40	23
Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 41	24
Kulturobjekte	Art. 42	24
Baugestaltungslinien	Art. 43	25
4. Genereller Erschliessungsplan (GEP)		25
Allgemeines	Art. 44	25
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 45	25
Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 46	26
Langsamverkehr	Art. 47	26
Öffentliche Parkieranlagen	Art. 48	26
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 49	26
5. Folgeplanungen		27
Folgeplanung	Art. 50	27
IV Kommunale Bauvorschriften		27
1. Formelles Baurecht		27
Baubewilligungspflicht	Art. 51	27
Baugesuch	Art. 52	28
Revers	Art. 53	28
2. Sicherheit und Gesundheit		29
Wohnhygiene	Art. 54	29
Bauarbeiten	Art. 55	29
3. Gestaltung		29
Architektur	Art. 56	29
Dächer	Art. 57	29
Solaranlagen	Art. 58	30
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 59	30
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 60	31
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 61	31
Mobilfunkanlagen	Art. 62	31
Campieren	Art. 63	32
4. Verkehr		32
Verkehrssicherheit	Art. 64	32
Zu- und Ausfahrten	Art. 65	32

1. Pflichtplätze	Art. 66	33
2. Ersatzabgabe	Art. 67	34
5. Versorgung und Entsorgung		34
Werkleitungen	Art. 68	34
Abwässer	Art. 69	34
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		35
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 70	35
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 71	35
V Erschliessungsordnung		35
1. Allgemeines		35
Erschliessungsprogramm	Art. 72	35
2. Projektierung und Bewilligung		36
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 73	36
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		36
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 74	36
Private Erschliessungsanlagen	Art. 75	36
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 76	37
Schneeräumung	Art. 77	37
VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen		38
Vollzug	Art. 78	38
Rechtsmittel	Art. 79	38
Übergangsbestimmung betreffend Nutzungstransporte	Art. 80	38
Übergangsbestimmung Planfenster Vazerol/Brienz/Brinzauls	Art. 81	38
Inkrafttreten	Art. 82	39

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig 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 indessen bei der Gemeinde. Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

Mehrwertabgabe

Art. 3

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.
- 2 Die Höhe der Abgabe beträgt:
 1. Bei Einzonungen: 30% des Mehrwertes
 2. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwertes

Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen

Art. 4

- 1 Die Gemeinde kann bei der Zuweisung von Land zur Bauzone die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck nach den Vorgaben des kantonalen Rechts (Art. 19b KRG) vertraglich sicherstellen. Verzichtet die Gemeinde auf Vertragsverhandlungen oder scheitern diese, unterliegen die eingezonten

oder umgezonten Grundstücke der gesetzlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 19c – Art. 19f KRG.

- 2 Die bereits rechtskräftig ausgeschiedenen, jedoch noch nicht zonengemäss überbauten Bauzonenflächen, für welche sich im öffentlichen Interesse eine Bauverpflichtung aufdrängt, sind im Zonenplan besonders bezeichnet. Werden diese Flächen nicht innert einer Frist von 8 Jahren seit rechtskräftiger Unterstellung unter die Bauverpflichtung überbaut, finden die Art. 19d oder 19e KRG auf die betroffenen Grundstücke Anwendung. Vorbehalten bleiben abweichende Überbauungsfristen gemäss Festlegung im Zonenplan.
- 3 Die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt fraktionsbezogen nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.
- 4 Für die Erfüllung der Bauverpflichtung und die Entlassung von Grundstücken aus der Bauzone bei Nichterfüllen gelten die einschlägigen kantonalen Bestimmungen.
- 5 Die Gemeinde richtet auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.

Grundlagen

Art. 5

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Förderung

Art. 6

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben, wie zum Beispiel Massnahmen zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft und für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung.
- 2 Die Baubehörde kann für Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäußneten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Baubehördenorganisation

1. Baubehörde Art. 7

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Der Baubehörde obliegt im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.
- 3 Sie setzt hierfür, soweit notwendig, Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.

2. Baukommission Art. 8

- 1 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Sie konstituiert sich selbst. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand für eine Amtsdauer von 4 Jahren gewählt. Die Baukommission ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Baukommission amtet als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag. Die Baukommission ist im Bereich des formellen Baurechts auch instruierend tätig.
- 3 Baubewilligungen für Vorhaben im vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 KRVO werden durch die Baukommission erteilt.

3. Bauamt Art. 9

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt.
- 2 Die Aufgaben des Bauamtes werden von der Baubehörde bestimmt.
- 3 Die Gemeinde kann sich an einem regionalen Bauamt beteiligen. Die Entscheidungskompetenz verbleibt in jedem Fall bei der Baubehörde.

4. Bauberatung Art. 10

- 1 Die Baubehörde kann eine ausgewiesene Fachperson als Bauberater beiziehen.

- 2 Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen. Die Baubehörde und die Baukommission können innerhalb der Ortsbildbereiche sowie innerhalb der UNESCO-Kernzone und der qualifizierten Pufferzone den Beizug der Gestaltungsberatung verlangen.
- 3 Dem Bauberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten im Auftrag der Gemeinde in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Er kann zu den Sitzungen der Baubehörde oder der Baukommission mit beratender Stimme beigezogen werden.
- 4 Die Kosten für die Beratung sind bei Bauten mit obligatorischer Bauberatung vollumfänglich, in den übrigen Gebieten zur Hälfte durch die Bauherrschaft zu tragen.

II Richtplanung

Gemeinderichtplan

Art. 11

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist die Baubehörde. Sie sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung, der Nachbargemeinden und der Region. Sie unterstellt den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung, wenn es um Festlegungen geht, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.
- 3 Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während mindestens 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.
- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen Leitbilds.

III 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 kann ein Arealplan erlassen werden.
- 2 Zuständig für Erlass, die Änderung und Aufhebung von Arealplänen ist der Gemeindevorstand.

2. Zonenplan

A. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 13

- 1 Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 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.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer 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 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudelängen, der Zusammenbau mehrerer Baukörper und die Dachgestaltung können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Areal- oder Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 2. Die Ausnützungsziffern können um maximal 10% erhöht werden.

3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gesamthöhe ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

Besitzstand und Hofstattrecht

Art. 14

- 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 freiwillig abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
 1. die bestehende oder beabsichtigte Nutzung entspricht dem Zonenzweck;
 2. es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen;
 3. die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde durch Pläne festgehalten und diese bei der Gemeinde deponiert;
 4. das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach der Zerstörung bzw. dem Abbruch eingereicht.
- 4 Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 5 Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Schutzanordnungen des Generalen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Zonenschema

Art. 15

1 In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

	Zone	Ausnützungsziffer ¹⁾	Fassadenhöhe ²⁾ (m)	Höhe Firstlinie ³⁾ (Überragen der Fassadenhöhe) (m)	Gebäudelänge (m)	Grenzabstand	ES ⁴⁾
D	Dorfzone	-	12.0 ⁵⁾	3.5	30.0	2.5	III
DE	Dorferweiterungszone	0.80	10.0 ⁵⁾	3.5	25.0 ⁶⁾	2.5	III
W	Wohnzone	0.50	7.5	3.0	20.0 ⁶⁾	4.0	II
GM	Gewerbemischzone	0.85	11.0	3.0	30.0	5.0	III
G	Gewerbezone	-	12.5	2.5	100.0	2.5	III
GA	Gewerbezone Alvaschein	-	15.5	2.5	100.0	2.5	III
HA	Zone für Heimstätten und Alterswohnungen	0.70	10.0	4.0	40.0	5.0	II
KU	Kur- und Golfzone	0.80	25.0	-	80.0	5.0	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ⁷⁾	-	-	-	-	2.5	II/III

1) Vgl. Art. 16

2) Massgebend ist die mittlere, traufseitige Fassadenhöhe (vgl. Art. 18)

3) Vgl. Art. 18

4) Empfindlichkeitsstufe gemäss Umweltschutzgesetzgebung; Aufstufungen siehe Zonenplan

5) Ein Anspruch auf die Höchstmasse besteht nicht.

6) Beim Zusammenbau von Einzelbauten (in der Wohnzone mindestens drei Einzelbauten) kann die zulässige Gebäudelänge um 5 m überschritten werden.

7) Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind angemessen zu berücksichtigen.

2 Für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone gelten die Grundmasse der Dorferweiterungszone.

Ausnützungsziffer

Art. 16

- 1 Die Definition der Ausnützungsziffer (AZ) richtet sich nach Art. 37a KRVO.
- 2 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- 3 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen Grundstücken innerhalb der gleichen Zonenart über eine Distanz von maximal 100 m Luftlinie zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Nutzungsübertragungen zwischen Zonen mit unterschiedlichem Nutzungsmass wie W2 zu W3 usw. sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 4 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Ausnützungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Haushälterische Bodennutzung

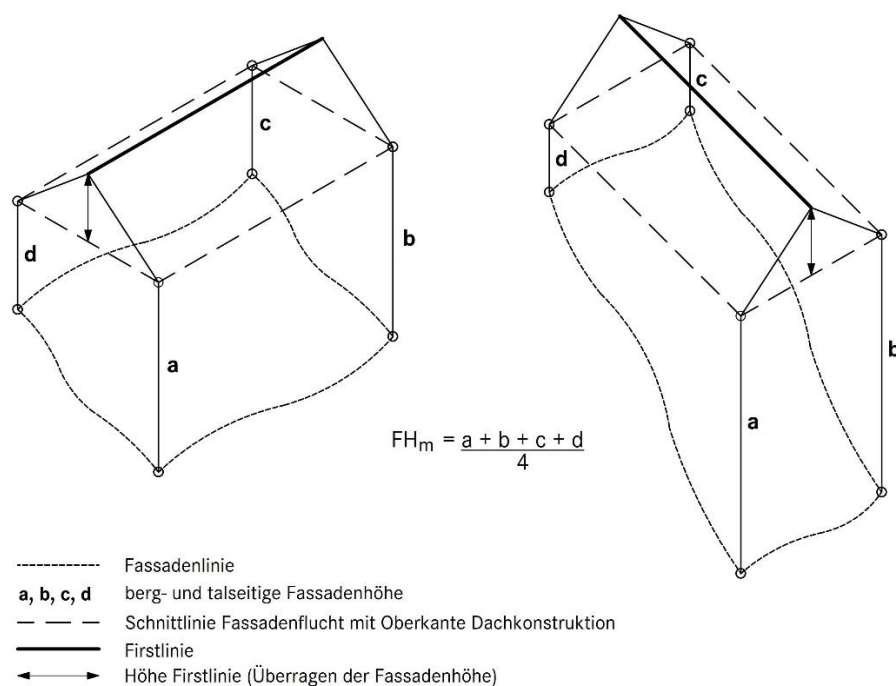
Art. 17

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere ist eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
- 2 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen) haben mindestens 80 % der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne AZ gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.
- 3 Wird die geltende Ausnützungsziffer um mehr als 20 % unterschritten, hat der Baugesuchsteller aufzuzeigen, wie und wo die ganze restliche Ausnützung nachträglich sinnvoll realisiert werden kann.
- 4 Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie z. B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen. Baugesuche, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 bzw. 3 nicht erfüllen werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- 5 Die Baubehörde kann Ausnahmen von Absatz 2 und 3 zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.

Fassadenhöhe

Art. 18

- 1 Die Fassadenhöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Massgebend ist die mittlere traufseitige Fassadenhöhe (FH_m). Als FH_m gilt das Mittel aller traufseitigen Fassadenhöhen gemessen an den Hauptgebäudeecken. Bei Abgrabungen sind die Fassadenhöhen vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Die Firstlinie darf die zulässige Fassadenhöhe maximal um das im Zonenschema festgelegte Mass überragen.
- 3 Die traufseitigen talseitigen Fassadenhöhen dürfen die Werte gemäss Zonenschema um max. 2.5 m überschreiten.
- 4 Bei gegliederten Bauten wird die FH_m für jeden Baukörper separat ermittelt. Als Gliederung gilt ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom massgebenden Terrain bis zum Dach reicht.



Gebäudelänge

Art. 19

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Gebäudelänge von unterirdischen Bauten beziehungsweise unterirdischen Teilen von Unterniveaubauten ist nicht beschränkt. Anbauten werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht angerechnet.

Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand

Art. 20

- 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. Vorspringende Gebäudeteile dürfen maximal 1.0 m in den Grenzabstand hineinragen.
- 3 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen sowie Erdwärmesonden, müssen einen Grenzabstand von mindestens 1.0 m einhalten.
- 4 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.
- 5 Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 21

- 1 Die nachfolgenden in diesem Baugesetz verwendeten Definitionen und Begriffe richten sich nach der IVHB. Die in Klammer gesetzten Verweise beziehen sich auf die Begriffe der IVHB.
 1. Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3)
 - Max. zulässige Fassadenhöhe (FH_m): 3.0 m
 - Max. anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
 2. Unterniveaubauten UNB (2.5)
 - Max. Durchschnittsmass b für das Hinausragen der UNB: 1.0 m
 3. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
 - Max. zulässiges Mass b für die Breite: 4.0 m
 4. Attikageschosse (6.4)
 - Minimal notwendiger Versatz a: 3 m bei mindestens 2 ganzen Fassaden

b) Zonenvorschriften

Dorfzone

Art. 22

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig¹.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.

Dorferweiterungszone

Art. 23

- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind grundsätzlich zulässig¹.
- 2 Neubauten und wesentliche Erweiterungen bestehender Bauten haben auf die Struktur und Gestaltung der angrenzenden Dorfzone Bezug zu nehmen.

Wohnzone

Art. 24

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.

Zone für Heimstätten und Alterswohnungen

Art. 25

- 1 Die Zone für Heimstätten und Alterswohnungen ist für Betagtenheime, Erholungsheime sowie Alterswohnungen bestimmt. Personalwohnungen, betriebsgebundene Nebennutzungen wie Beschäftigungsanlagen (Werkstätten, Gartenanlagen, Kleintierställe) sowie kleinere gewerbliche oder kulturelle Nutzungen, welche im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, wie Verkaufslokale, Coiffeursalons, Galerien etc. sind zulässig.
- 2 Als Heimstätten gelten Betriebe, die stationäre und ambulante Angebote für Langzeitpatienten und betagte Personen im Sinne der kantonalen Krankengesetzgebung anbieten.

¹ Die Vorschriften der LRV resp. die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen gemäss FAT Bericht Nr. 476 (Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik; heute ART = Agroscope Reckenholz-Tänikon) sind einzuhalten.

- 3 Alterswohnungen sind zonenkonform, wenn die Wohnungen behindertengerecht inkl. Lift ausgestattet sind und dauernd dem Zonenzweck dienen.

Gewerbemischzone

Art. 26

- 1 Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenem Wohnraum bestimmt.
- 2 In der Wohn- und Gewerbezone darf die Wohnfläche 30 % der gesamten auf dem Grundstück realisierten baulichen Nutzung nicht überschreiten. Bestehende gewerblich genutzte Gebäude können eingerechnet werden. Genügt der prozentuale Wohnanteil nicht, um eine Wohnung von mindestens 200 m² Wohnfläche zu erstellen, so kann der Gemeindevorstand den zulässigen prozentualen Wohnanteil entsprechend erhöhen.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

Gewerbezone

Art. 27

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Kur- und Golfzone

Art. 28

- 1 Die Kur- und Golfzone ist für die Erstellung von Bade-, Kur- und Golfhotels sowie der dazugehörenden Anlagen bestimmt.
- 2 Wohnbauten, Verkaufslokale, Clubhotels, Kongressräume etc. sowie Einstellräume für Maschinen oder andere Bauten des Golfplatzbetriebes sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit dem Bade- und Kurhotel, dem Badezentrum oder der Nutzung der angrenzenden Golfplatzzone stehen und sie selbst oder deren Benützung den Kurbetrieb nicht stören.
- 3 Der gesamte Anteil Wohnnutzung in der Kur- und Golfzone darf 50% der max. zulässigen Ausnutzung gemäss Zonenschema nicht übertreffen. Als Wohnnutzung gelten dabei Hotelzimmer, Appart- und Ferienwohnungen ohne deren Zugänge sowie Personalunterkünfte und dgl.. Der Wohnnutzungsanteil für Parahotellerie (Appart-, Ferienwohnungen und dgl.) darf jedoch 45 % der gesamten Wohnnutzung nicht übersteigen.

- 4 Die Erteilung von Baubewilligungen darf nur gestützt auf den genehmigten Quartierplan erfolgen. Vor der Erteilung von Baubewilligungen für reine Golfbauten (Clubhotel, Einstellhallen für Maschinen etc.) muss das Bade- und Kurhotel bzw. Badezentrum erstellt oder eine rechtskräftige Baubewilligung dafür vorliegen und die Ausführung des bewilligten Baus durch entsprechende Bankgarantien oder gleichwertige Garantien sichergestellt sein.

Zone für Sport- und Freizeitnutzungen

Art. 29

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen umfasst jene Gebiete, die für die sportliche Betätigung und die Erholung in der Landschaft bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar in Verbindung mit der Sport- und Freizeitnutzung stehen, sind zulässig.

Zone Hofraum und Garten

Art. 30

- 1 Die Zone Hofraum und Garten ist für Hofräume und Gärten im Baugebiet bestimmt. Sie umfasst Frei- und Aussenräume, welche für das Ortsbild sowie die Siedlungs- und Wohnqualität von besonderer Bedeutung sind.
- 2 In der Zone Hofraum und Garten dürfen nur einzelne eingeschossige Kleinbauten wie Geräteschuppen, Gartenlauben u. dgl. mit einer Grundfläche von max. 9 m² erstellt werden. Unterirdische Bauten sind zulässig. Auskragende Bauteile von angrenzenden Hauptbauten wie Vordächer, offene Balkone, Freitreppen u. ä. dürfen max. 2.0 m in die Zone Hofraum und Garten hineinragen.
- 3 Bestehende Bauten dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Abs. 2 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.
- 4 Einzelne offene oder gedeckte Parkplätze mit maximal dreiseitiger Umwandung sowie einer maximalen Fläche von 40 m² (exklusive Zufahrt) sind zulässig, wenn sich diese gut in das Ortsbild und die Umgebung einfügen und keine wesentlichen Geländeänderungen erforderlich sind. Die Baubehörde verbindet die Bewilligung von solchen Parkplätzen mit einem Revers, wonach diese wieder entfernt werden müssen, sobald eine zumutbare Möglichkeit der Erstellung oder der Beteiligung an einer gemeinschaftlichen Parkieranlage ausserhalb der Zone Hofraum und Garten besteht.

Zone für Energieanlagen und -verteilung

Art. 31

- 1 Die Zone für Energieanlagen und -verteilung ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Energieversorgung bzw. der Energieerzeugung bestimmt.
- 2 Büro- und Ausstellungsräume sowie weitere untergeordnete gewerbliche Nutzungen sind zulässig, soweit sie in betrieblichem Zusammenhang mit einer zonenkonformen Nutzung stehen. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.
- 3 Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Arealplans.

B. Schutzzonen

Trockenstandortzone

Art. 32

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung können Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.
- 3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

C. Weitere Zonen

Wintersportzone

Art. 33

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten und Loipen innerhalb der Wintersportzone ist zulässig.
- 2 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 nach Möglichkeit zu entfernen.
- 3 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, können den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden werden.
- 5 Für das Verfahren zur Beurteilung und Entschädigung von Schäden und Ertragsausfällen gemäss Abs. 3 sowie zur Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 4 kann der Gemeindevorstand ein Reglement erlassen.

Campingzone

Art. 34

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer genehmigten Campingordnung und einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen sowie die Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung bei der Eröffnung des Betriebes betriebsbereit sind.

Golfplatzzone

Art. 35

- 1 Die Golfplatzzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es können nur Anlagen erstellt werden, die dem Zweck des Golfsportes dienen und betrieblich notwendig sind. Kleinbauten (Grundfläche max. 50 m²), die für die Pflege und Nutzung der Golfanlagen erforderlich sind, sind zulässig.
- 2 Die Spielflächen, die übrigen Golfplatzflächen, Wasserflächen, Trockenmauern, Hecken/Feldgehölze, Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen sowie ökologische Ergänzungsflächen etc. werden im Generellen Gestaltungsplan vom 20. Dezember 1994, RB 3162 festgelegt. Naturkundlich, landschaftlich oder technisch begründete geringfügige Verschiebungen der Spielflächen können von der Baubehörde zugelassen oder angeordnet werden.
- 3 Auf den übrigen Golfplatzflächen sowie den Vernetzungsflächen innerhalb der Spielflächen ist durch die Neuanlage von standortheimischen Hecken/ Feldgehölzen, Trockensteinmauern, offenen Wasserflächen (Bäche, Tümpel, Biotope) und "Trittsteinen" eine gute ökologische Vernetzung der Geländekammern anzustreben resp. zu erhalten. Terrainveränderungen sind zulässig.
- 4 Die Kosten einer allfälligen Entfernung von Hecken und Feldgehölzen und die Rückführung von Terrainveränderungen innerhalb der Fruchtfolgefläche sind durch Bankgarantien oder gleichwertige Garantien sicherzustellen.
- 5 Für den Betrieb und den Unterhalt der Golfanlagen ist ein Betriebskonzept zu erstellen und im Baubewilligungsverfahren vorzulegen. Das Konzept soll einen ökologisch ausgerichteten Golfplatzbetrieb gewährleisten. Insbesondere sind der Düngestoffeintrag, der Biozideinsatz sowie deren jährliche Kontrolle, die Schnitthäufigkeit der Spielflächen, die Nutzung der Rough-Flächen, die Vernetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (insbesondere bei langen und breiten

Spielbahnen) und die allenfalls notwendige Feinerschliessung mit Wegen sowie die Wassererschliessung festzulegen. Das Betriebskonzept bedarf der Genehmigung durch die Baubehörde.

- 6 Vor der Erteilung von Baubewilligungen für Anlagen und Kleinbauten im Sinne von Abs. 1 muss das Bade- und Kurhotel gemäss Art. 28 erstellt oder dafür eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen und die Ausführung des bewilligten Baus durch entsprechende Bankgarantien oder gleichwertige Garantien sichergestellt sein.

Materialabbauzone

Art. 36

- 1 Die Materialabbauzone 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 Abbaubetriebs bewilligt werden.
- 3 Die Abbauf Flächen sind nach der Materialentnahme im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.
- 4 Für grössere Abbauvorhaben verlangt die Gemeinde einen Arealplan oder Generellen Gestaltungsplan.

Deponiezone

Art. 37

- 1 Die Deponiezone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Deponie (Deponietyp A gemäss VVEA) für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummaterial bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb notwendig sind.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. 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 des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

Lagerzone

Art. 38

- 1 In der Lagerzone sind die vorübergehende und dauernde geordnete Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen. Die Parkierung von Fahrzeugen ist zulässig.
- 2 Anlagen und Vorkehrungen wie Schutzdächer oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen.
- 3 Bauten mit Produktionsstätten oder Arbeitsplätzen sind nicht zulässig.

Kompostierzone

Art. 39

- 1 Die Zone Kompostierzone dient der zeitlich begrenzten Lagerung und Aufbereitung von kompostierbaren Gartenabfällen. Es dürfen nur Materialien zwischengelagert werden, welche die Umwelt nicht gefährden. Insbesondere ist die Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten sowie Sonderabfällen jeglicher Art untersagt.
- 2 Auf Dauer erstellte Hochbauten sind nicht zulässig mit Ausnahme von für die Aufbereitung und Sammlung der Grünabfälle notwendigen Anlagen und Geräten. Für die Errichtung und den Betrieb der Kompostierzone gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

3. Genereller Gestaltungsplan

Ortsbildbereich

Art. 40

- 1 Als Ortsbildbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit wertvollen Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer, kulturhistorischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.

- 2 In den Ortsbildbereichen sind Umbauten sowie Erneuerungen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Neubauten oder Ersatzneubauten haben bezüglich ortsbaulicher und architektonischer Qualität sowie Einordnung in die Siedlungsstruktur erhöhten Anforderungen zu genügen. Für das Ortsbild bedeutende Gassen, Freiräume Mauern und Einfriedungen sind zu respektieren und zu erhalten.
- 3 Bauabsichten sind der Baukommission frühzeitig vor der Ausarbeitung der Detailpläne bekannt zu geben. Die Baukommission entscheidet über die Einholung einer Stellungnahme der Bauberatung. Sie entscheidet sodann über die projektbezogenen, gestalterischen Rahmenbedingungen und teilt diese der Bauherrschaft mit.

Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 41

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Geschützte Bauten dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Der Gemeindevorstand kann Teilabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die zonengemässe oder bestehende Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 2 Die als erhaltenswert bezeichneten Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem Charakter zu erhalten. Beim Umbau ist auf die historische Bausubstanz und die Fassaden Rücksicht zu nehmen. Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung der Baute überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird, kann die Baubehörde Abbrüche bewilligen. Der Abbruch ist nur zu gestatten, wenn Gewähr für einen Neubau besteht, der die ortsbauliche Bedeutung der abzubrechenden Baute wahrt.
- 3 Bauvorhaben an geschützten und erhaltenswerten Bauten sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege (Geschützte Bauten) bzw. der Gestaltungsberatung (erhaltenswerte Bauten) die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

Kulturobjekte

Art. 42

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte dürfen nicht zerstört werden.

- 2 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

Baugestaltungslinien

Art. 43

- 1 Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Sie bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt werden.

4. Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Allgemeines

Art. 44

- 1 Der GEP legt in den Grundzügen die Erschliessung des Gemeindegebietes mit Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen fest. Er kann auch Anlagen der Feinerschliessung enthalten.
- 2 Wo der GEP für Erschliessungsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 45

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassen-netz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Ver-hältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Erschliessungsstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Zufahrt und als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers benutzt werden kön-nen.
- 3 Die Sammelstrassen und öffentlichen Erschliessungsstrassen samt Ausstattun-gen können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsre-gelung von jedermann begangen und befahren werden.

Land- und Forstwirtschaftswege

Art. 46

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
- 2 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach dem Gesetz über die Nutzung der Strassen der Gemeinde Albula/Alvra sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen.

Langsamverkehr

Art. 47

- 1 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Fuss-, Wander- und Radwege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind zu kennzeichnen.

Öffentliche Parkieranlagen

Art. 48

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für die von der Gemeinde erstellten Gemeinschaftsanlagen eine Benützungs- und Gebührenordnung.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 49

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, 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 der Erschliessungsgesetzgebung.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 50

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die in der Grundordnung festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch 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 durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 4 In Gebieten mit Folgeplanung stellt die Baubehörde mit geeigneten Mitteln sicher, dass der Boden gemäss den Nutzungsbestimmungen häuslicher genutzt wird.

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Baubewilligungspflicht

Art. 51

- 1 Sämtliche Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.
- 2 Die Baubehörde entscheidet, ob ein ordentliches Baubewilligungsverfahren oder ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist und teilt dies der Bauherrschaft innert 14 Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.
- 4 Die Unterstellung von nicht bewilligungspflichtigen Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO unter das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 KRVO regelt der Gemeindevorstand in einer Verordnung.
- 5 Die Baukommission bestimmt die meldepflichtigen Bauphasen.

Baugesuch

Art. 52

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen sowie fakultativ zusätzlich in elektronischer Form einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Die dem Baugesuch beizulegenden Unterlagen sind in Anhang 1 des Baugesetzes enthalten.
- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen. Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- 5 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).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 53

- 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 Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 54

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

Bauarbeiten

Art. 55

- 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. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur während den im Polizeigesetz festgelegten Zeiten ausgeführt werden. 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 (Amt 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 entsorgen.

3. Gestaltung

Architektur

Art. 56

- 1 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an die Gestaltung, insbesondere bezüglich Stellung und Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- 2 Der Gemeindevorstand kann Baubewilligungen mit Auflagen in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung verbinden.

Dächer

Art. 57

- 1 Bei der Dachgestaltung in der Dorfzone ist auf die ortüblichen Formen, Farben und Materialien sowie auf die umliegenden Bauten Bezug zu nehmen.
- 2 In den übrigen Zonen sowie auf An- und Kleinbauten sind auch andere Dachformen, insbesondere Flachdächer, zulässig, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Solaranlagen

Art. 58

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung. Bewilligungsfreie Solaranlagen nach Art. 18a Abs. 1 RPG und Art. 32a RPV sind der Baubehörde zu melden.
- 2 Die Anordnung der Solaranlagen muss gestalterisch auf die vorhandenen Bauteile auf dem Dach sowie auf die Gebäudegliederungen abgestimmt werden. Solaranlagen sind als möglichst zusammenhängende und kompakte Flächen auszubilden.
- 3 Solaranlagen an Fassaden und Brüstungen sowie freistehende Solaranlagen sind in jedem Fall bewilligungspflichtig.
- 4 In der Dorfzone ist grundsätzlich nur die Indachmontage zulässig. Eine flächenbündige Aufdachmontage ist bei einer nachträglichen Erstellung der Solaranlage, d.h. wenn keine anderen baulichen Massnahmen an der Dachhaut erfolgen, erlaubt.
- 5 In der Erhaltungszone sind Solaranlagen mit einer Absorberfläche von maximal 2 m² gestattet.
- 6 Das Aufständern von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist grundsätzlich nur auf Flachdächern oder auf wenig einsehbaren Klein- oder Anbauten erlaubt. Aufgeständerte Solaranlagen dürfen die Dachfläche um maximal 1.00 m überragen. Die Anlagen müssen ferner innerhalb eines 45°-Winkels, gemessen ab Dachrand, liegen.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 59

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Gegenüber öffentlichen Strassen haben Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge einen Mindestabstand von 30 cm gegenüber dem Fahrbahnrand einzuhalten.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Gemeinde deren Beseitigung anordnen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 60

- 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 nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 61

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Reklametafeln müssen in deutscher und romanischer Sprache beschriftet werden.
- 2 An Kantonsstrassen bzw. Nationalstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes bzw. des ASTRA.

Mobilfunkanlagen

Art. 62

- 1 Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen und wesentliche bauliche Änderungen an bestehenden Mobilfunkanlagen erfordern eine Standortevaluation durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Im Rahmen der Standortevaluation sind von der Gesuchstellerin insbesondere folgende Anforderungen zu prüfen:
 - a) Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes
 - b) Grösstmöglicher Schutz von Wohngebieten vor ideellen Immissionen infolge von Mobilfunkantennen
 - c) Möglichkeit zur Kombination mit bestehenden Bauten und Anlagen
- 3 Um die Anzahl der erforderlichen Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben.
- 4 Im Rahmen der Standortevaluation sind folgende Standortprioritäten zu berücksichtigen:
 - 1. Priorität: Nutzung bestehender Standorte innerhalb und ausserhalb der Bauzone
 - 2. Priorität: Neue Standorte in der Gewerbezone oder ausserhalb der Bauzone
 - 3. Priorität: Standorte in Wohnbauzonen

- 5 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse der Standortevaluation gemäss Absatz 2 - 4 nachvollziehbar aufzuzeigen.
- 6 Die Baubehörde kann von den Mobilfunkanbietern verlangen, dass diese mit ihr eine Vereinbarung im Sinne eines Kooperations- und Dialogmodells zur Standortevaluation von Mobilfunkanlagen abschliessen.

Campieren

Art. 63

- 1 Das Campieren ausserhalb von Zonen mit erlaubter Campingnutzung ist unter Vorbehalt von Abs. 2 verboten.
- 2 Die Baubehörde kann für Angebote, die hauptsächlich auf einzelne Übernachtungen ausgelegt sind, Ausnahmen zulassen, insbesondere:
 - a. im Rahmen von zeitlich befristeten Zeltlagern;
 - b. auf den dafür von der Gemeinde bezeichneten Stellplätzen;
 - c. auf Parkplätzen oder in den Aussenbereichen von Beherbergungs- und Gastwirtschaftsbetrieben oder weiteren touristischen Leistungsträgern, sofern von den jeweiligen Betrieben angeboten; oder
 - d. bei Landwirtschaftsbetrieben.
- 3 Für den gewerbemässigen Betrieb eines Stellplatzes auf dem Gemeindegebiet bedarf es einer Bewilligung der Baubehörde.
- 4 Die Baubehörde kann den Vollzug an andere Gemeindebehörden delegieren.

4. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 64

- 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 Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Zu- und Ausfahrten

Art. 65

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge aufweisen.

Bei direkter Zufahrtsmöglichkeit, wie beispielsweise bei offenen Unterständen oder Toren mit Funksteuerung, können Unterschreitungen der Mindestmasse gewährt werden.

- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen (ausgenommen überdeckte Rampen).
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone und der Dorferweiterungszone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 An Kantonsstrassen bzw. Nationalstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes bzw. des ASTRA.

Abstellplätze für Fahrzeuge

1. Pflichtplätze

Art. 66

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
 - Wohngebäuden 1 Platz pro Wohnung bis 100m² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen zusätzlich 1 Besucherparkplatz pro 6 Pflichtparkplätze
 - Gewerbe-/Bürogebäude 1 Platz pro 80 m² Hauptnutzfläche
 - Verkaufslokale 1 Platz pro 30 m² Ladenfläche
 - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Gastbetten
 - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- 3 Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

2. Ersatzabgabe

Art. 67

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 5'000.- . Dieser Betrag entspricht dem schweizerischen Baupreisindex (Hochbau, Grossregion Ostschweiz) vom April 2025 von 116.8 Punkten (Basis: Oktober 2020 = 100). 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 Parkplätze zu verwenden.

5. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 68

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

Abwässer

Art. 69

- 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 Einzelheiten bestimmt das Gesetz über die Abwasserbehandlung der Gemeinde Albula/Alvra.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 70

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes 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 Grundes 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.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 71

- 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. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

V Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsprogramm

Art. 72

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- 2 Die Baubehörde 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 bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

- 3 Die Baubehörde 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. 73

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Grund- und Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung. Sie können auch Anlagen der Feinerschliessung enthalten.
- 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

Art. 74

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- 4 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 75

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- 3 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.
- 4 Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 76

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und 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 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde 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 Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Schneeräumung

Art. 77

- 1 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher 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/Kulturen, welche nachweislich durch die Schneeräumung verursacht wurden, werden vergütet.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 78

- 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 Pflichten.
- 2 Die Baubehörde ist befugt, zum vorliegenden Gesetz die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

Rechtsmittel

Art. 79

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG), der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO), des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch schriftliche und begründete Beschwerde bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 3 Im Übrigen finden die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) Anwendung.

Übergangsbestimmung betreffend Nutzungstransporte

Art. 80

- 1 Rechtmässig vollzogene Nutzungstransporte zwischen Grundstücken bleiben gewährleistet, unbesehen allfälliger späterer Änderungen bzw. Reduktionen der Bauzonenabgrenzung.

Übergangsbestimmung Planfenster Vazerol/Brienzen/Brinzauls

Art. 81

- 1 Innerhalb des Planfensters Vazerol/Brienzen/Brinzauls gelten weiterhin die bisherigen, rechtskräftigen Festlegungen der Nutzungsplanung Brienzen/Brinzauls sowie das Baugesetz Brienzen/Brinzauls vom 11.07.2014.

Inkrafttreten

Art. 82

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Baugesuche, Planungen und Verfahren, die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes hängig sind, werden nach bisherigem Recht weitergeführt.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere folgende Erlasse als aufgehoben:
 - Baugesetz Alvaneu vom 27.04.1990
 - Baugesetz Alvaschein vom 17.12.2010
 - Baugesetz Mon vom 19.01.1990
 - Baugesetz Stierva vom 23.07.2010
 - Baugesetz Surava vom 19.01.1982
 - Baugesetz Tiefencastel vom 29.10.2012
- 4 Folgende Generellen Gestaltungspläne verbleiben in Rechtskraft:
 - Generellen Gestaltungsplan Golfplatzzone 1 vom 20. Dezember 1994, RB 3162
 - Genereller Gestaltungsplan Kiesgrube Pro Quarta vom 01.09.2015, RB 773
 - Genereller Gestaltungsplan Crappa Naira vom 13.10.2015, RB 871

Anhang 1: Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)

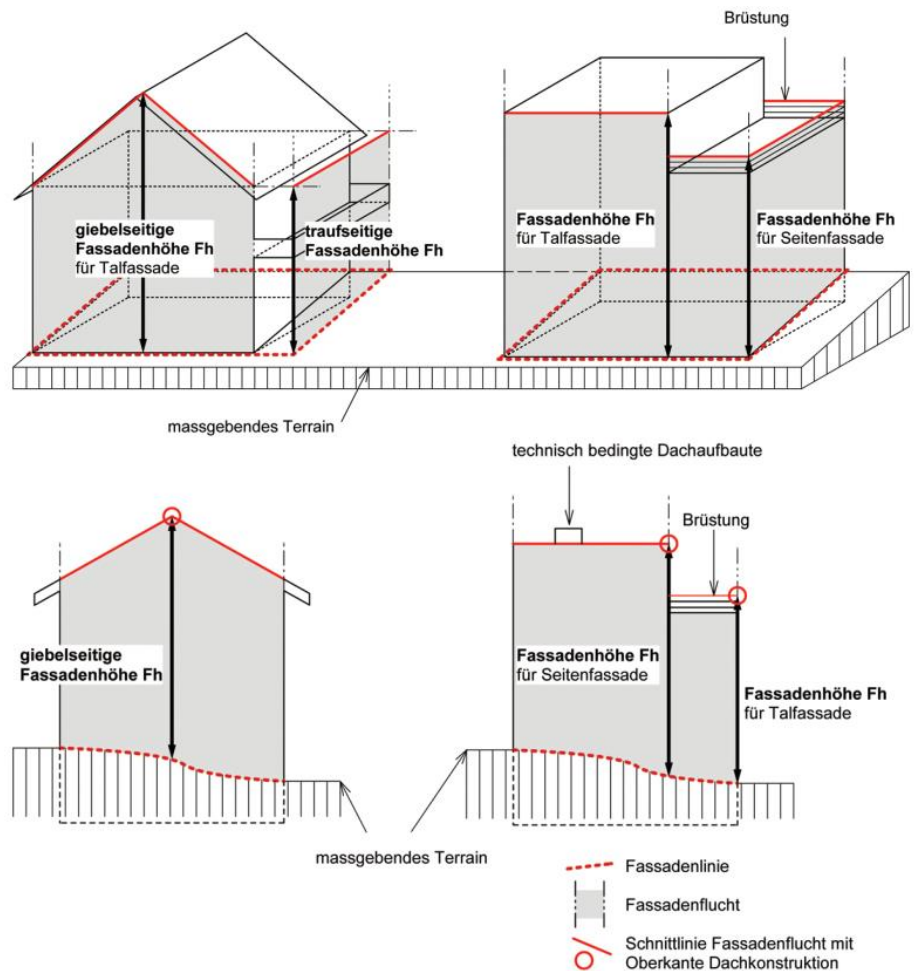
1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
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 (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
5. Ansichten und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, 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;
6. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen;
7. Detaillierte Berechnung der Pflichtparkplätze (Autoabstellplätze);
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;

15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
17. Bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. Bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. Bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. 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;
26. Lärmnachweis nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) sofern Luft/Luft- oder Luft-/Wasserwärmepumpen vorgesehen sind sowie bei Bedarf auch bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen;
27. 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);
28. 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;

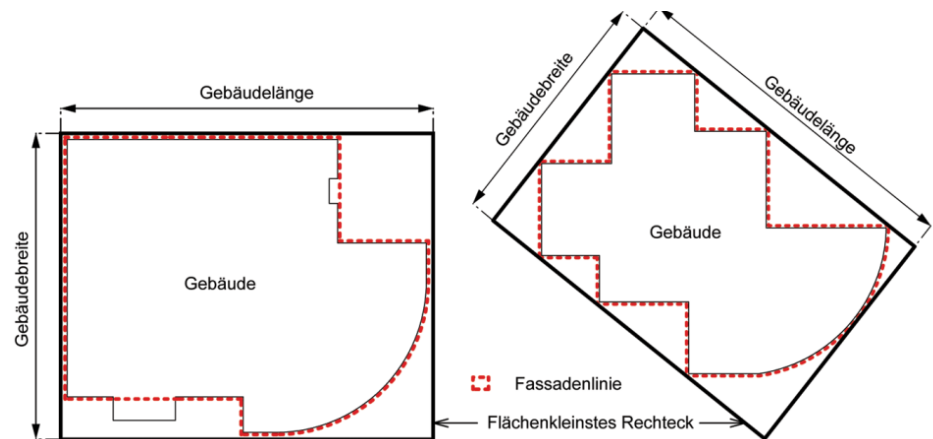
29. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
30. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbau-rechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorüberge-hende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstü-cke, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
31. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.

Anhang 2 (Auszug Erläuterungsskizzen IVHB)

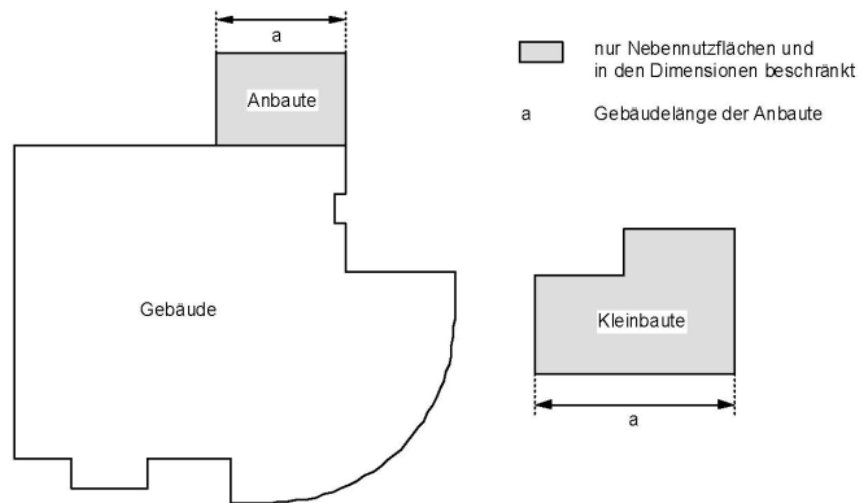
Fassadenhöhe (Art. 18)



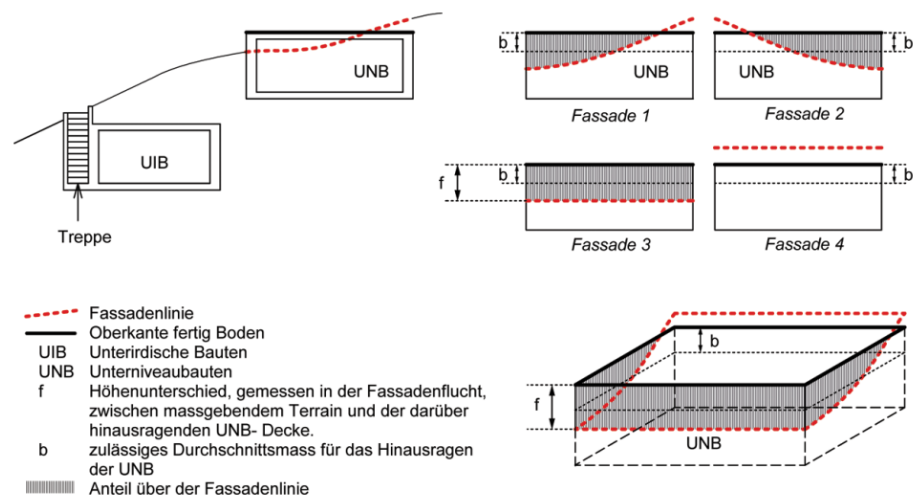
Gebäudelänge (Art. 19)



An- und Kleinbauten (Art. 21)



Unterniveaubaute (Art. 21)



Anhang 3: Quartierplanpflicht mit zugewiesener Geschossfläche

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Quartierplanpflicht mit zugewiesener anrechenbarer Geschossfläche bestehen für die betreffenden Grundstücke folgende zugewiesenen, anrechenbaren Geschossflächen:

Gebiet Pro Grond, Mon

Parzelle Nr.	Zugewiesene anrechenbare Geschossfläche (m2)
6114	976
6134	180

