



Kanton Graubünden
Gemeinde Disentis/Mustér

Baugesetz

Von der Urnenabstimmung angenommen am: 30. November 2025

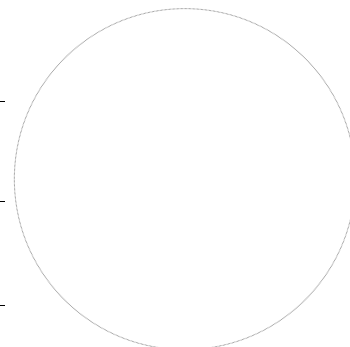
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Disentis/Mustér, CH-7180 Disentis/Mustér

Kontaktperson

René Epp
Gemeindepräsident
+41 81 920 36 36
president@disentis.ch

Bearbeitung

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

Esther Casanova, Projektleitung
+41 79 686 78 56
e.casanova@stauffer-studach.ch

Erstellung

2023 – Mai 2024

Bearbeitungsstand

30.11.2025

Inhalt

I	Allgemeines		7
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	7
	Gleichstellung der Geschlechter	Art. 2	7
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 3	7
	Förderung	Art. 4	7
II	Baubehördenorganisation		8
	1. Baubehörde	Art. 5	8
	2. Baukommission	Art. 6	8
	3. Kommunale Fachstelle	Art. 7	8
	4. Bauberatung	Art. 8	9
III	Grundlagen, kommunales räumliches Leitbild		9
	Grundlagen	Art. 9	9
	Kommunales räumliches Leitbild	Art. 10	9
IV	Grundordnung		10
1.	Allgemeines		10
	Zuständigkeit	Art. 11	10
2.	Baulandmobilisierung		10
	Grundsatz	Art. 12	10
	Massgebende Vorschriften	Art. 13	10
	Ergänzende kommunale Vorschriften	Art. 14	11
	Parzellierungen und Nutzungsübertragungen	Art. 15	11
3.	Mehrwertabgabe		12
	Massgebende Vorschriften	Art. 16	12
	Höhe der Abgabe	Art. 17	12
4.	Zonenplan		13
	A. Allgemeines		13
	Festlegungen	Art. 18	13
	B. Bauzonen		15
	a) Regelbauweise		15
	Grundsatz	Art. 19	15
	Hofstattrecht	Art. 20	16
	Zonenschema	Art. 21	17
	b) Begriffe und Messweisen		19
	Ausnützungsziffer	Art. 22	19
	Haushälterische Bodennutzung	Art. 23	19
	Nutzungsübertragung	Art. 24	20
	Gesamthöhe und Fassadenhöhe (IVHB 5)	Art. 25	20
	Gebäudelänge	Art. 26	20
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 27	21
	Masse gemäss IVHB	Art. 28	21

c) Zonenvorschriften		22
Wohnbauzonen		22
Kernzone	Art. 29	22
Dorfzone	Art. 30	23
Dorferweiterungszone	Art. 31	23
Wohnzone	Art. 32	23
Wohnmischzone	Art. 33	23
Spezialzone Acla da Fontauna	Art. 34	24
Spezialzone Catrina	Art. 35	24
Spezialzone Disentiserhof	Art. 36	24
Spezialzone Clavianev	Art. 37	25
Spezialzone Fraissen	Art. 38	26
Gewerbezones		26
Gewerbezone	Art. 39	26
Gewerbezone Pignola	Art. 40	26
Gewerbemischzone	Art. 41	27
Lagerzone	Art. 42	27
Zonen für besondere bauliche Nutzungen		27
Bahnhofzone	Art. 43	27
Zone für Kleinbauten und Gärten	Art. 44	28
Zone für Sportbauten und Sportanlagen	Art. 45	28
Parkierungszone	Art. 46	28
C. Landwirtschaftszonen		28
Zone für landwirtschaftlichen Hochbau	Art. 47	28
D. Schutzzonen		29
Wald- und Wildschonzone	Art. 48	29
Trockenstandortzone	Art. 49	29
E. Weitere Zonen		30
Tourismus und Freizeit		30
Wintersportzone	Art. 50	30
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Art. 51	30
Zone für Sport- und Freizeitanlagen in Crest d'Acletta	Art. 52	30
Campingzone	Art. 53	31
Wald		31
Wald	Art. 54	31
Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung		32
Materialabbauzone	Art. 55	32
Energiegewinnung		32
Zone für Solaranlagen	Art. 56	32
5. Genereller Gestaltungsplan		33
A. Allgemeines		33
Festlegungen	Art. 57	33
B. Gestaltungsobjekte		34
Wertvolle (geschützte, zu erhaltende) Bauten und Anlagen	Art. 58	34

Weitere Gebäude mit Schutzbestimmungen	Art. 59	34
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 60	34
Baulinien für die bauliche Gestaltung (IVHB 7.3)	Art. 61	35
C. Gestaltungsbereiche		35
Hochbaubereich	Art. 62	35
Gestaltungsbereich Acla da Fontauna	Art. 63	35
Bereich Kleinwohnungen	Art. 64	35
Erhaltungsbereich	Art. 65	36
Generell geschützter Siedlungsbereich	Art. 66	36
Renaturierungsbereich	Art. 67	36
Neugestaltungsbereich	Art. 68	37
Aussenraumbereich	Art. 69	37
Bereich kommerzielle Erdgeschossnutzungen	Art. 70	37
Freihaltebereich	Art. 71	37
Hochbauverbot	Art. 72	37
Bereich Betriebsleiterwohnhaus	Art. 73	37
6. Genereller Erschliessungsplan		38
A. Allgemeines		38
Festlegungen	Art. 74	38
B. Erschliessungsbereiche		38
Sport- und Freizeitbereich	Art. 75	38
C. Erschliessungsanlagen		39
Allgemeines	Art. 76	39
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 77	39
Anlagen des Langsamverkehrs	Art. 78	40
Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 79	40
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 80	40
Enteignungsrecht für Werkleitungen	Art. 81	41
Sport- und Freizeitanlagen	Art. 82	41
7. Folgeplanungen		41
Folgeplanung	Art. 83	41
V Kommunale Bauvorschriften		42
1. Bauvoraussetzungen		42
Baubewilligung		42
1. Anzeigepflicht	Art. 84	42
2. Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens	Art. 85	42
3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 86	43
Baugesuch	Art. 87	43
Revers	Art. 88	46
Etappierung grosser Bauvorhaben	Art. 89	46
2. Wohnförderung		46
Nebenräume	Art. 90	46

3. Sicherheit und Gesundheit		47
Energiehaushalt	Art. 91	47
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 92	47
4. Gestaltung		47
Dächer	Art. 93	47
Solaranlagen, Windkraftanlagen, Solarziegel	Art. 94	48
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 95	48
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 96	48
Reklamen, Hinweistafeln und Beschriftungen	Art. 97	49
Mobilfunkanlagen	Art. 98	49
Antennen	Art. 99	49
5. Verkehr		50
Verkehrssicherheit	Art. 100	50
Zu- und Ausfahrten	Art. 101	50
Abstellplätze für Fahrzeuge		51
1. Pflichtplätze	Art. 102	51
2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 103	52
6. Versorgung und Entsorgung		52
Werkleitungen	Art. 104	52
Abwässer	Art. 105	53
7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		53
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	Art. 106	53
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 107	54
Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Art. 108	54
Campieren, Zeltlager	Art. 109	54
VI Erschliessungsordnung		55
1. Allgemeines		55
Erschliessungsgesetze und -reglemente	Art. 110	55
Erschliessungsprogramm	Art. 111	55
Strassennamen	Art. 112	56
2. Projektierung und Bewilligung		56
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 113	56
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		56
Öffentliche Erschliessungsanlagen		56
Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 114	56
Private Erschliessungsanlagen		57
Allgemeines	Art. 115	57
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 116	57
Übernahme durch die Gemeinde	Art. 117	58
Sanierungsquartierplanungen	Art. 118	58

VII Vollzugs-, Übergangs- und Schlussbestimmungen		59
Vollzug	Art. 119	59
Rechtsmittel	Art. 120	59
Verfahrenskosten	Art. 121	59
Gesetzessprache	Art. 122	59
Gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit Pignola	Art. 123	59
Inkrafttreten	Art. 124	61

Anhang

Anhang 1

Landerwerbsplan und Rechtserwerbstabelle gemäss Art. 81 BauG

Anhang 2

Anrechenbare Grundstücksfläche für jene Grundstücke, von denen Teilflächen bis anhin in der Bauzone lagen und die neu von der Gefahrenzone 1 überlagert werden.

Anhang 3

Randbedingungen für Gebiete mit Quartierplanpflicht

Anhang 4 (Beilage)

Definitionen und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen

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.
- 3 Die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Norm, VSS-Normen und dergleichen) gelten bei der Beurteilung von Bauvorhaben als Richtlinien.

Gleichstellung der Geschlechter Art. 2

- 1 Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich grundsätzlich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn der Bestimmung nicht etwas anderes ergibt.

Regionale Zusammenarbeit Art. 3

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und regionalen Organisationen 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.

Förderung Art. 4

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben. Sie unterstützt insbesondere Bestrebungen zur nachhaltigen Wirtschaftsförderung, den Einsatz erneuerbarer Energien sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter Objekte. Zu diesem Zweck kann die Gemeinde entsprechende Hilfsmittel und Wegleitungen erarbeiten.
- 2 Der Gemeindevorstand kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäufteten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

II Baubehördenorganisation

1. Baubehörde Art. 5

- 1 Baubehörde ist vorbehältlich Absatz 2 der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Einzelne Entscheidbefugnisse der Baubehörde können im Rahmen der Organisationsgesetzgebung auf andere Organe und/oder die Verwaltung übertragen werden (Uorden da fatschentas per la suprastonza communal e per l'organisaziun operativa, 016).

2. Baukommission Art. 6

- 1 Die Baukommission besteht aus fünf Mitgliedern. Betreffend Wahl, Amtsdauer und Präsidium gilt die Gemeindeverfassung.
- 2 Die Baukommission ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder anwesend sind. Kann die Beschlussfähigkeit nicht erreicht werden, entfällt die Aufgabe gemäss Absatz 4. Bei Stimmgleichheit fällt der Vorsitzende den Stichentscheid.
- 3 Der Leiter der kommunalen Fachstelle wohnt den Sitzungen der Baukommission mit beratender Stimme bei.
- 4 Soweit der Baukommission keine Entscheidbefugnis zukommt (gemäss Organisationsgesetz), prüft sie Baugesuche auf ihre Rechtmässigkeit und hält das Resultat ihrer Prüfung in einer verwaltungsinternen Stellungnahme zuhanden der Baubehörde fest.
- 5 Die Baukommission kann - wenn sie es als zweckmässig erachtet - mit der Bauherrschaft und den Einsprechern eine Bauverhandlung durchführen. Es soll versucht werden, in formloser Verhandlung allfällige Differenzen und Meinungsverschiedenheiten zu beheben. Die Aussagen der Parteien werden weder protokolliert noch im späteren Entscheidverfahren verwendet, sofern sie nicht übereinstimmend Gegenteiliges beschliessen.

3. Kommunale Fachstelle Art. 7

- 1 Die Gemeinde betreibt eine kommunale Fachstelle (Infrastruktur und Bau) mit eigenen Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.
- 2 Die kommunale Fachstelle ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihr übertragenen Verfahrensaufgaben im Rahmen des Baurechts verantwortlich. Der Gemeindevorstand erlässt die entsprechenden Weisungen.

4. Bauberatung Art. 8

- 1 Die Baubehörde kann von sich aus oder auf Antrag der Baukommission externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Der Begriff Gestaltungsberatung gemäss KRG entspricht der Bauberatung gemäss diesem Gesetz.
- 3 Die Kosten der ersten Stellungnahme der Bauberatung gehen zu Lasten der Gemeinde.

III Grundlagen, kommunales räumliches Leitbild

Grundlagen Art. 9

- 1 Der Gemeindevorstand erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare oder Konzepte. Er stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.
- 2 Das Baumemorandum ist für die Baubehörde, Planer und Bauherren richtungsweisend.

Kommunales räumliches Leitbild Art. 10

- 1 Der Gemeindevorstand beschliesst unter Berücksichtigung der Grundlagen das kommunale räumliche Leitbild (KRL). Das KRL ist nicht behördenverbindlich.
- 2 Der Gemeindevorstand stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher.
- 3 Der Gemeindevorstand kann das KRL der Fachstellen für Raumplanung zur Beurteilung unterbreiten.

IV Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. 11

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen ist die Urnengemeinde.
2. Für Erlass und Änderung der Generellen Erschliessungspläne ist der Gemeinderat zuständig.
3. Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist die Baubehörde.
4. Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Baulandmobilisierung

Grundsatz Art. 12

1. Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzone zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

Massgebende Vorschriften Art. 13

1. Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

	Baugesetz	KRG
Massnahmen im Allgemeinen		Art. 19a
Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen		Art. 19b
Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen:		
- Bauverpflichtung		Art. 19c
- Kaufrecht der Gemeinde		Art. 19d
- Entlassung aus der Bauzone		Art. 19e
- Weitere Massnahmen		Art. 19f
Ergänzende kommunale Vorschriften	Art. 14	
Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen		Art. 19g
Befristete Einzonung		Art. 19h

	Baugesetz	KRG
Parzellierungen und Nutzungsübertragungen	Art. 15	
Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch		Art. 19w
<u>Ergänzende kommunale Vorschriften</u>		<u>Art. 14</u>
1	Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt je nach Planeintrag im Zonenplan zwischen 2 und 8 Jahre seit Rechtskraft der Planung.	
2	Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt je nach Planeintrag im Zonenplan zwischen 2 und 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.	
3	Wird die Bauverpflichtung gemäss Absatz 1 und 2 nicht fristgerecht erfüllt, stehen dem Gemeindevorstand als Sanktion neben den im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen die folgenden weiteren Massnahmen zur Verfügung. a) Erhebung einer jährlichen Abgabe von säumigen Grundeigentümern, welche im 1. Jahr nach unbenützlichem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des eingezonten Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um einen Prozentpunkt erhöht, dies bis maximal 10%. b) Erhebung einer erhöhten Mehrwertabgabe. Die Erhöhung beträgt pro Jahr seit unbenützlichem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 5% des der Veranlagung der Mehrwertabgabe zugrunde gelegten Bodenmehrwertes, bis maximal 60%.	
<u>Parzellierungen und Nutzungsübertragungen</u>		<u>Art. 15</u>
1	Grundstücksteilungen, Grenzänderungen, Grundstücksvereinigungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Art. 23 BauG zu vereiteln oder zu erschweren.	
2	Grundstücksteilungen, Grenzänderungen, Grundstücksvereinigungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.	
3	Bei Grundstücksteilungen, die nach Inkrafttreten der Baulandmobilisierung mit Bewilligung der Gemeinde erfolgen, bezieht sich die Baulandmobilisierung auf das Stammgrundstück.	

3. Mehrwertabgabe

Massgebende Vorschriften Art. 16

1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

	Baugesetz	KRG
Abgabepflicht		Art. 19i
Abgabetatbestände		Art. 19j
Entstehung und Bemessung der Mehrwertabgabe, Kosten des Gutachtens		Art. 19k
Höhe der Abgabe		Art. 19l
Veranlagung, Teuerung		Art. 19m
Fälligkeit der Abgabe		Art. 19n
Bezug der fälligen Abgabe		Art. 19o
Zuweisung der Erträge		Art. 19p
Verwendungszweck des kantonalen Fonds		Art. 19q
Verwendungszweck des kommunalen Fonds		Art. 19r
Entschädigung von Planungsnachteilen:		
- Materielle Enteignung		Art. 19s
- Vergütung von Erschliessungsaufwendungen		Art. 19t
- Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen		Art. 19u
- Finanzierungsansprüche der Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds		Art. 19v
Ergänzende kommunale Vorschriften:		
- Höhe der Abgabe	Art. 17	
Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch		Art. 19w

Höhe der Abgabe Art. 17

1 Die Höhe der Abgabe beträgt:

- a) bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts;
- b) bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts;

4. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 18

1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen	Abk. r ¹	Baugesetz	KRG
Kernzone	C	Art. 29	
Dorfzone	V	Art. 30	
Dorferweiterungszone	VE	Art. 31	
Wohnzone 1, 2, 3, 4	H	Art. 32	
Wohnmischzone 2, Wohnmischzone 3	HM	Art. 33	
Spezialzone Acla da Fontauna	SA	Art. 34	
Spezialzone Catrina	ZSC	Art. 35	
Spezialzone Disentiserhof	SD	Art. 36	
Spezialzone Clavaniev	CL	Art. 37	
Spezialzone Fraissen	ZSF	Art. 38	
Gewerbezone	Mi	Art. 39	
Gewerbezone Pignola	Mi-P	Art. 40	
Gewerbemischzone	MH3	Art. 41	
Lagerzone	MA	Art. 42	
Bahnhofzone	S	Art. 43	
Zone für Kleinbauten und Gärten	ZKG	Art. 44	
Zone für Sportbauten und Sportanlagen	SP	Art. 45	
Parkierungszone	P	Art. 46	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	SIP		Art. 28
Zone für touristische Einrichtungen	T		Art. 29
Zone für Grünflächen	SV		Art. 30

¹ Abkürzung der Zonenbezeichnung auf romanisch (nur Bauzonen)

	Abk. r	Baugesetz	KRG
b) Landwirtschaftszonen			
Landwirtschaftszone			Art. 32
Zone für landwirtschaftlichen Hochbau		Art. 47	
c) Schutzzonen			
Naturschutzzone			Art. 33
Landschaftsschutzzone			Art. 34
Freihaltezone	FH		Art. 35
Archäologiezone			Art. 36
Grundwasser- und Quellschutzzone			Art. 37
Gewässerraumzone			Art. 37a
Gefahrenzone I			Art. 38
Gefahrenzone II			Art. 38
Wald- und Wildschonzone		Art. 48	
Trockenstandortzone		Art. 49	
d) Weitere Zonen			
Übriges Gemeindegebiet, bauliche Entwicklung			
- Zone für künftige bauliche Nutzung			Art. 40
- Zone übriges Gemeindegebiet, Gewässer			Art. 41
Tourismus und Freizeit			
- Wintersportzone		Art. 50	Art. 39
- Zone für Sport- und Freizeitnutzungen	SP	Art. 51	Art. 41
- Zone für Sport- und Freizeitnutzungen am Crest d'Acletta		Art. 52	
- Campingzone		Art. 53	
Wald			
- Wald		Art. 54	WaG
Materialabbau, Materialverwertung und Depositionierung			
- Materialabbauzone		Art. 55	
Energiegewinnung			
- Zone für Solaranlagen	SO	Art. 56	
-			

- | | Abk. r | Baugesetz | KRG |
|-------------------------|--------|-----------|-------------|
| e) Folgeplanungen | | Art. 83 | |
| - Arealplanpflicht | | | Art. 46 |
| - Quartierplanpflicht | | | Art. 51 |
| f) Weitere Festlegungen | | | |
| - Statische Waldgrenzen | | | Art. 13 WaG |
- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes gelten als Bauzone, weshalb auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 19

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (IVHB 2) in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Das Zonenschema enthält weitere Festlegungen für einzelne Nichtbauzonen. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen der Beilage zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Gebäudeausmasse und die Grenzabstände (IVHB 7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Für die Berechnung der Ausnutzungsziffer werden die Flächen nach der jeweiligen Bauzone separat berechnet und dem ganzen Grundstück gutgeschrieben. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 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. Nutzungsanteile können für Quartierplanungen im Rahmen der Zonenvorschriften festgelegt werden. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

- 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von Höhenmassen (IVHB 5) um max. 20 %, von der Ausnützungsziffer um max. 10 % abgewichen werden. Wo gemäss Zonenplan eine Arealplanpflicht bestehen, gelten die Werte gemäss Zonenschema als Richtwerte gemäss Art. 25 Abs. 2 KRG.

Hofstattrecht

Art. 20

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, 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 die beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird.
- 3 Dem Baugesuch sind fachgerechte Aufnahmepläne des Bestands beizulegen. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Geringfügige Erweiterungen der im Hofstattrecht wiederaufgebauten Baute sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.
- 5 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Zonenschema

Art. 21

1 In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

Abk. rom.	Zone	AZ	Gesamthöhe ¹⁾	Fassadenhöhe Fht ²⁾	Gebäude- länge ³⁾	Abweichung d. Gebäuelänge Reihenhäuser	Grenzabstand		ES ⁴⁾	
							Art. 27 gross	Art. 27 klein		
		Art. 22	Art. 25	Art. 25	Art. 26	Art. 26	Art. 27 gross	Art. 27 klein		
Bauzone										
C	Kernzone	-	14.00 m + z m	11.00 m + z m	30.00 m	6.00 m	2.50 m	2.50 m	III	
V	Dorfzone	-	11.00 m + z m	8.30 m + z m	20.00 m	5.00 m	2.50 m	2.50 m	III	
VE	Dorferweiterungszone	0.70	11.00 m + z m	8.30 m + z m	20.00 m	5.00 m	5.00 m	2.50 m	III	
H1	Wohnzone 1	0.5	8.50 m + z m	5.90 m + z m	15.00 m	6.00 m	5.00 m	2.50 m	II	
H2	Wohnzone 2	0.6	11.00 m + z m	8.60 m + z m	18.00 m	6.00 m	5.00 m	2.50 m	II	
H3	Wohnzone 3	0.75	14.00 m + z m	11.80 m + z m	23.00 m	7.00 m	5.00 m	2.50 m	II	
H4	Wohnzone 4	0.9	16.00 m + z m	14.00 m + z m	27.00 m	8.00 m	5.00 m	2.50 m	II	
HM2	Wohnmischzone 2	0.6	11.00 m + z m	8.60 m + z m	23.00 m	7.00 m	5.00 m	2.50 m	III	
HM3	Wohnmischzone 3	0.75	14.00 m + z m	11.80 m + z m	27.00 m	8.00 m	5.00 m	2.50 m	III	
SA	Spezialzone Acla da Fontauna ⁵⁾	1.00	20.00 m + z m	17.00 m + z m	70.00 m	8.00 m	5.00 m	2.50 m	III	
ZSC	Spezialzone Catrina	gemäss Festlegungen im Arealplan						2.50 m	2.50 m	III
SD	Spezialzone Disentiserhof ⁶⁾	1.00	20.00 m + z m	17.00 m + z m	70.00 m	8.00 m	5.00 m	2.50 m	III	
CL	Spezialzone Clavaniev	-	12.00 m + z m	9.00 m + z m	15.00 m	-	5.00 m	2.50 m	III	
ZSF	Spezialzone Fraissen	0.9	17.50 m + z m	14.50 m + z m	27.00 m	8.00 m	5.00 m	2.50 m	II	
Mi	Gewerbezone	1.00	16.00 m + z m	13.00 m + z m	50.00 m	-	2.50 m	2.50 m	III	
Mi-P	Gewerbezone Pignola ⁷⁾	1.00	17.00 m + z m	14.00 m + z m	-	-	2.50 m	2.50 m	III	
MH3	Gewerbemischzone 3	1.00	16.00 m + z m	13.00 m + z m	50.00 m	-	2.50 m	2.50 m	III	
MA	Lagerzone	-	6.00 m + z m	5.00 m + z m	30.00 m	-	5.00 m	2.50 m	III	
ZKG	Zone für Kleinbauten und Gärten	-	5.00 m + z m	Art. 44	Art. 44	-	2.50 m	2.50 m	III	
SIP	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	nach Bedarf			-	2.50 m	2.50 m	II/ III	
S	Bahnhofzone	-	11.00 m + z m	11.00 m + z m	50.00 m	-	2.50 m	2.50 m	III	
T	Zone für touristische Einrichtungen	-	16.00 m + z m	13.00 m + z m	40.00 m	-	2.50 m	2.50 m	III	
Nichtbauzone										
A	Landwirtschaftszone	-	16.00 m + z m	13.00 m + z m	-	-	5.00 m	2.50 m	III	

- 1) Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag $z = 3.00$ m.
- 2) Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, traufseitigen Fassaden entspricht; maximaler Zuschlag 3.00 m.
- 3) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften
- 4) gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan
- 5) Wo gemäss Zonenplan eine Arealplanpflicht besteht, gelten die Werte gemäss Zonenschema als Richtwerte (Art. 25 Abs. 2 KRG), siehe Art. 19 Abs. 3 und 4 Baugesetz
- 6) Die Baubehörde kann bei Realisierung eines neuen Gebäudes im Hotel- und Kurbereich einen die Gebäudelänge überschreitenden Zusammenbau mit den bestehenden Gebäuden im Wohn- und Hotelbereich bewilligen, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird.
- 7) Die Gebäudelänge wird anhand eines Überbauungs- und Gestaltungskonzepts festgelegt, das mit dem Baugesuch einzureichen ist, oder sie wird im Rahmen einer Folgeplanung festgelegt.

b) Begriffe und Messweisen

Ausnützungsziffer

Art. 22

- 1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnützungsziffer gemäss 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 Den in der Tabelle in Anhang 2 aufgeführten Grundstücken wird für die Berechnung der Ausnützungsziffer der anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss Art. 37a Abs. 5 KRVO der Wert in der Spalte «Fläche in m²» dazugerechnet.

Haushälterische Bodennutzung

Art. 23

- 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 von Bauland anzustreben.
- 2 Neubauten sowie wesentliche Erweiterung und neubauähnliche Umbauten bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn mindestens 80% der geltenden Ausnützungsziffer ausgeschöpft wird. Für Bauvorhaben in Zonen ohne AZ gelten die Ziele gemäss Abs. 1.
- 3 Wird die Mindestausnützung gemäss Abs. 2 unterschritten, gilt Folgendes:
 - Das Gebäude ist so zu platzieren, dass die 80%-ige Mindestausschöpfung der Ausnützungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist.
 - Der Baugesuchsteller hat anhand eines konkreten Überbauungskonzepts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann. Der Gemeindevorstand verfügt die Anmerkung der Erschliessung späterer Bauteppen im Grundbuch.
 - Das Überbauungskonzept kann im Rahmen späterer Baubewilligungsverfahren jederzeit abgeändert werden, sofern die 80%-ige Mindestausschöpfung mit dieser Änderung ebenfalls erreicht wird.
 - Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie etwa hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder aber die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.

Nutzungsübertragung

Art. 24

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Gesamthöhe und Fassadenhöhe (IVHB 5)

Art. 25

- 1 Die Gesamthöhe (IVHB 5.1) und die traufseitige Fassadenhöhe (IVHB 5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Die zulässige Höhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der im Zonenschema festgelegten Höhen und einem Zuschlag z , welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht. Der maximale Zuschlag z beträgt 3.00 m.
- 2 Bei Abgrabungen gilt das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain (IVHB 1.1).
- 3 Bei Flachdachbauten entspricht die traufseitige Fassadenhöhe (IVHB 5.2) der Fassadenhöhe für Seitenfassaden (IVHB 5.2). Ein Attikageschoss (IVHB 6.4) ist zulässig, darf jedoch die zulässige Gesamthöhe nicht überschreiten (IVHB 5.1).
- 4 Bei Gebäuden, die in der Höhe um mindestens 3.00 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Gebäudelänge

Art. 26

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (IVHB 1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (IVHB 4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Anbauten (IVHB 2.3) zählen nicht zur Gebäudelänge.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Reihenhäuser), darf von der Gebäudelänge gemäss Festlegung im Zonenschema abgewichen werden.
- 3 Bei Gebäuden, die in der Situation um mindestens 3.00 m gestaffelt sind, wird die Gebäudelänge für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.
- 4 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (IVHB 2.4) sind frei.

- 5 Die Länge und die Breite für jene Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5), die das massgebende oder das an die Umgebung angepasste projektierte Terrain nicht überragen, sind frei.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 27

- 1 Die Grenzabstände (IVHB 7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (IVHB 7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (IVHB 7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.0 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (IVHB 7.3).
- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4) immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 5 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (IVHB 7.1) einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt und für jene Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5), die das massgebende Terrain überragen sowie für An- und Kleinbauten (IVHB 2.2, 2.3), gelten die minimalen Abstandsvorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Masse gemäss IVHB

Art. 28

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
 - a) Kleinbauten (IVHB 2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 5.00 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 40.00 m²
 - bei Flachdachbauten: maximal zulässige Fassadenhöhe: 4.00 m
 - b) Anbauten (IVHB 2.3)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 5.00 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40.00 m²
 - bei Flachdachbauten maximal zulässige Fassadenhöhe: 4.00 m

- c) Unterniveaubauten (IVHB 2.5)
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.00 m
- d) Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.00 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5.00 m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: $\frac{1}{2}$
- e) Technisch bedingte Dachaufbauten (IVHB 5.1)
 - maximal zulässiges Mass: 2.00 m
- f) Brüstungen und Geländer des Attikageschosses bei Flachdachbauten (IVHB 5.2)
 - bis zu einer Höhe von 1.20 m nicht zur Fassadenhöhe zu rechnen
- g) Attikageschoss (IVHB 6.4)
 - minimal notwendiger Versatz a: 3.00 m bei einer ganzen Hauptfassade

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Kernzone

Art. 29

- 1 Die Kernzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Hotels, Pensionen, Restaurationsbetriebe werden als Dienstleistungsbetriebe betrachtet. Neue Landwirtschaftsbetriebe und Bienenhäuser sind nicht zulässig.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten (IVHB 3.1) beizubehalten. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse (IVHB 4, 5) sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.
- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Es gelten die Gestaltungsgrundsätze des Baume-morandums.
- 4 Die Baubehörde kann ein einfaches Modell verlangen, das auch die umliegenden Bauten einbezieht. Sie kann in begründeten Fällen die Bauberatung beiziehen.
- 5 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen sind nur im Rahmen von Gesamtüberbauungsprojekten, Areal- oder Quartierplänen zulässig.

Dorfzone

Art. 30

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke, für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe und bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sowie Bienenhäuser sind nicht zulässig. Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude in der Dorfzone, die nach dem Jahr 1970 errichtet wurden, sind vom Hofstattrecht ausgeschlossen.
- 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Es gelten die Gestaltungsgrundsätze des Baumemorandums.
- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Sie kann ein einfaches Modell verlangen, das auch die umliegenden Bauten einbezieht. Sie kann in begründeten Fällen die Bauberatung beziehen.

Dorferweiterungszone

Art. 31

- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnzwecke, für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe und für bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sowie Bienenhäuser sind nicht zulässig. Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude in der Dorferweiterungszone, die nach dem Jahr 1970 errichtet wurden, sind vom Hofstattrecht ausgeschlossen.
- 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude ergänzen und bereichern die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bausubstanz der angrenzenden Dorfzone oder Kernzone bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung. Es gelten die Gestaltungsgrundsätze des Baumemorandums.

Wohnzone

Art. 32

- 1 Die Wohnzone ist 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.

Wohnmischzone

Art. 33

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

- 2 Für Parzelle 1594 ist 30% der maximal anrechenbaren Geschossfläche als Kleinwohnungen bis 50 m² HNF zu erstellen. Die Bestimmungen in Art. 64 Baugesetz (Bereich Kleinwohnungen) sind dabei anwendbar.

Spezialzone Acla da Fontauna

Art. 34

- 1 Die Spezialzone Acla da Fontauna ist für die Erstellung von Hotels und Betrieben mit bewirtschafteten Betten bestimmt.
- 2 Wohnnutzungen, Gewerbe- und Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind anteilmässig zulässig. Der zulässige Anteil wird im Rahmen einer Arealplanung festgelegt.
- 3 Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Spezialzone Catrina

Art. 35

- 1 Die Spezialzone Catrina ist für die Erstellung von Hotels und Betrieben mit bewirtschafteten Betten bestimmt.
- 2 Wohnnutzungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig.
- 3 Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- 4 Die Bebauung richtet sich nach den Festlegungen des Arealplans. Als Richtwert für das Mass der Nutzung gilt eine Ausnützungsziffer von 1.35, welche im Arealplan geeignet (mittels Gebäudeabmessungen, Nutzungsziffern) genau festgelegt wird.

Spezialzone Disentiserhof

Art. 36

- 1 Die Spezialzone Disentiserhof gliedert sich gemäss Zonenplan (a) in einen Hotel- und Kurbereich sowie (b) einen Wohn- und Hotelbereich.
- 2 Hotel- und Kurbereich:
 - Der Hotel- und Kurbereich ist bestimmt für traditionelle Hotels, Kurhotels und -einrichtungen, dazugehörigen Gaststätte(n) sowie weiteren dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Heilbäder, Parkieranlagen und dergleichen. Ebenfalls zulässig sind mit dem Hotel- und Kurbetrieb zusammenhängende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Nicht zulässig sind Aparthotels.

- Für die Realisierung eines Hochbauprojekts im Hotel- und Kurbereich werden hohe ortsbauliche und architektonisch-gestalterische Ansprüche gestellt. Zur Erarbeitung eines solchen Projekts ist ein qualitätssicherndes Varianzverfahren durchzuführen. Die kommunale Bauberatung ist in geeigneter Weise mit einzubeziehen.
- 3 Wohn- und Hotelbereich:
- Der Wohn- und Hotelbereich ist bestimmt für Nutzungen gemäss Absatz 2. Zulässig sind überdies Aparthotels und Wohnnutzungen.
- 4 Für die Hotel- und Kurnutzung sowie die dazugehörigen, primär dieser Nutzung dienenden Bauten und Anlagen (Absatz 2 Satz 1) wird betreffend anrechenbare Geschossfläche (aGF) ein Bonus von 25% gewährt, d. h. die entsprechende aGF wird bloss zu 75% angerechnet. Soweit dieser Bonus ausserhalb des Hotelbereichs beansprucht wird, ist eine entsprechende öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung als Auflage in den Baubescheid aufzunehmen und gestützt darauf im Grundbuch anzumerken ("Nutzungsbeschränkung bzw. -verpflichtung gemäss Art. 36 Abs. 4 BauG"). Der AZ-Bonus gemäss diesem Absatz kann nicht kumulativ mit anderen AZ-Boni in diesem Baugesetz beansprucht werden.
- 5 Die auf den Freihaltebereich der Spezialzone Disentiserhof entfallende aGF soll ausserhalb des Freihaltebereichs realisiert werden (Nutzungskonzentration). Mittels Landumlegung erhalten darum sämtliche Eigentümer in der Spezialzone Disentiserhof - nach Abzug der für die Erschliessung und die Gemeinschaftsanlagen benötigten Flächen - entsprechend der eingeworfenen Landfläche eine flächengleiche Landfläche innerhalb und ausserhalb des Freihaltebereichs, wobei dem Grundeigentümer von Parzelle 919 die ihm (ausserhalb des Freihaltebereichs) zustehende Fläche im Wesentlichen im Hotel- und Kurbereich zugewiesen wird; allfällige Flächendifferenzen sind nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu entschädigen.
- 6 Die bestehenden Nutzungsübertragungen sind trotz (derzeit) fehlender grundbuchlicher Anmerkung beachtlich. Entschädigungen sind hierfür keine geschuldet.

Spezialzone Clavaniev

Art. 37

- 1 Die Spezialzone Clavaniev ist für die Nutzung der bestehenden Bauten im Rahmen der Besitzstandgarantie bestimmt. Zulässig ist namentlich die Nutzung als Abstellraum, Holzschopf, Werkstatt, Lagerraum oder dergleichen. Nutzungsänderungen zu Wohn-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung ist nicht zulässig. Die bestehenden Bauten dürfen erneuert werden. Geringfügige Erweiterungen bestehender Bauten sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.

- 2 Neubauten sind nur als Ersatzneubauten (Abbruch/Wiederaufbau im Rahmen des Hofstattrechts bei gleichbleibender Materialisierung) zulässig.
- 3 Die Erstellung von Parkierungsmöglichkeiten im Freien, Zäunen und Versiegelungen ist nicht zulässig, Betreffend mobiler Weidezäunen ist das kommunale Landwirtschaftsgesetz massgebend (Lescha d'agricultura, 800).

Spezialzone Fraissen

Art. 38

- 1 Die Spezialzone Fraissen ist für die Erstellung von Hotels und Betrieben mit touristisch bewirtschafteten Betten bestimmt. Die Erstellung von neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung oder die Umnutzung bestehender Wohnungen zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung ist nicht zulässig.
- 2 Wohnnutzungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig.
- 3 Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- 4 Die Bebauung richtet sich nach den Festlegungen des Quartierplans.

Gewerbebezonen

Gewerbezone

Art. 39

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnraum, Restaurants, Nachtlokale und publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2 Zulässig ist pro Betrieb betrieblich unerlässlicher Pikett-Wohnraum, wenn die ständige Anwesenheit einer Person unerlässlich ist. Die Wohnung darf nicht zur ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden und an dieser Adresse dürfen weder Niedergelassene noch Aufenthalter angemeldet sein. Der Nachweis muss im Baubewilligungsverfahren erbracht werden. Der Gemeindevorstand verfügt die Anmerkung der Nutzungsbeschränkung im Grundbuch.
- 3 Es ist nicht gestattet, Baukrane dauerhaft aufzustellen.

Gewerbezone Pignola

Art. 40

- 1 Die Gewerbezone Pignola ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnraum, Restaurants, Nachtlokale und publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig.

- 2 Ergänzend zu Art. 23 (haushälterische Bodennutzung) gilt für neue Bauten und Anlagen auf Parzelle 188 und 189 (in ihrer Ausdehnung im Januar 2018 mit 6'839 m² bzw. 13'018 m²) Folgendes: Solange ein Übernahmerecht gemäss Art. 123 Abs. 4 BauG entstehen kann oder bereits besteht, müssen neue Bauten und Anlagen platzsparend so platziert werden, dass für eine allfällige Übernahme sinnvolle Parzellen gebildet werden können. Jedem Baugesuch ist ein (jederzeit abänderbares) Überbauungs- und Gestaltungskonzept beizulegen, welches aufzeigt, wie solche Parzellen gebildet und erschlossen werden können.

Gewerbemischzone

Art. 41

- 1 Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnraum ist max. im Umfang von 50% der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) pro Grundstück in der Gewerbemischzone zulässig, dies bei gleichzeitiger Erstellung einer mindestens gleich grossen Betriebsfläche. Bestehende gewerblich genutzte Gebäude auf dem selben Grundstück in der Gewerbemischzone können eingerechnet werden.

Lagerzone

Art. 42

- 1 In der Lagerzone sind die vorübergehende und dauernde 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.
- 2 Befestigungen, Schutzdächer oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen.

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

Bahnhofzone

Art. 43

- 1 Die Bahnhofzone umfasst das Bahnhofareal mit allen Gebäuden und Anlagen.
- 2 Die Bahnhofzone ist bestimmt für Gebäude und Anlagen für den Betrieb der Eisenbahnen (RhB und MGB), des Postautos und des lokalen öffentlichen Verkehrs. Bauvorhaben der Anbieter des öffentlichen Verkehrs richten sich nach dem jeweiligen Spezialrecht.
- 3 Nutzungen zu Gunsten von Dritten, welche mit dem öffentlichen Verkehr nicht in Verbindung stehen, können bewilligt werden. Für Nutzungen durch Dritte gelten jene Masse, welche im Zonenschema festgelegt sind.

- 4 Als Nutzungen durch Dritte gelten insbesondere Gebäude und Anlagen für Verwaltungen (Büros) und Industrie (Gewerbe), Verkauf, Wohnen, Beherbergung (Hotels), Gebäude und Anlagen für Kultur und Sport und Nutzungen durch die öffentliche Hand.

Zone für Kleinbauten und Gärten

Art. 44

- 1 Die Zone für Kleinbauten (IVHB 2.2) und Gärten ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen der Aussenraumnutzung wie Sitz- und Spielplätze, Geräteschuppen, Gartenlauben, Kleinbauten (IVHB 2.2) und Anbauten (IVHB 2.3) wie Garagen, Parkieranlagen, bestimmt. Unterirdische Bauten (IVHB 2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.
- 2 Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht vergrössert wird.

Zone für Sportbauten und Sportanlagen

Art. 45

- 1 Die Zone für Sportbauten und Sportanlagen ist für die Erstellung von Gebäuden und Anlagen bestimmt, die der Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten im Freien, in gedeckten Anlagen oder Gebäuden dienen.

Parkierungszone

Art. 46

- 1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Unterirdische Parkhäuser sind zulässig. Oberirdische Parkhäuser werden nur bewilligt, wenn hinreichende Vorschriften bezüglich Dimensionierung und Gestaltung vorliegen oder im Zuge der Projektierung erlassen werden.
- 2 Oberirdische Parkieranlagen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

C. Landwirtschaftszonen

Zone für landwirtschaftlichen Hochbau

Art. 47

- 1 Die Zone für landwirtschaftlichen Hochbau ist bestimmt für die Erstellung und den Betrieb von Landwirtschaftsbetrieben, von Produktions-, Weiterverarbeitungs- und Vermarktungsbetrieben landwirtschaftlicher Produkte.
- 2 Die Erstellung von öffentlich zugänglichen Anlagen wie Parkplätze, Garderoben und sanitäre Anlagen zulässig.

- 3 Wohnraum für Betriebsleiter und Personal von in der Zone für landwirtschaftlichen Hochbau angesiedelten Betrieben ist gestattet.

D. Schutzzonen

Wald- und Wildschonzone

Art. 48

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
- 2 Innerhalb der Wald- und Wildschonzone besteht in der Zeit vom 20. Dezember bis 30. April ein generelles Zutritts- und Befahrungsverbot. Der Gemeindevorstand kann nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst weitere Betretungs- und Fahrverbote erlassen oder Ausnahmen gewähren.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Zweckmässige Pflegemassnahmen innerhalb der Wald- und Wildschonzone sind von den Grundeigentümern zu dulden.

Trockenstandortzone

Art. 49

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Flächen und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern 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 der Bestimmungen des Bundesrechts.

E. Weitere Zonen

Tourismus und Freizeit

Wintersportzone

Art. 50

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten und Loipen innerhalb der Wintersportzone sowie weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneigungsanlagen oder Terrainanpassungen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet. In Naturschutzzonen dürfen Pistenpräparierungen nur erfolgen, wenn die Schneedecke mindestens 30 cm beträgt.
- 2 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (IVHB 2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile, oberirdische Anlagenteile sind nach Saisonschluss 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 vom Betreiber behoben oder entschädigt.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.

Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 51

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen umfasst jene Gebiete, die für die sportliche Betätigung und die Erholung in der Landschaft bestimmt sind.
- 2 Gebäude und Anlagen, die sportlichen Zwecken oder der Erholung dienen, wie Spiel- und Badeanlagen, Rast- und Picknickplätze, Parkanlagen, Schiessanlagen und ähnliches, sind zulässig. Die Benützung dieser Anlagen darf die Lärmempfindlichkeitsstufen, die für die angrenzenden Wohngebiete bestimmt ist, nicht überschreiten.

Zone für Sport- und Freizeitanlagen in Crest d'Acletta

Art. 52

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen in Crest d'Acletta ist bestimmt für die Erstellung von Anlagen, die der Ausübung von Freizeitaktivitäten im Freien dienen. Die Benützung dieser Anlagen darf die Lärmempfindlichkeitsstufen, die für die angrenzenden Wohngebiete bestimmt ist, nicht überschreiten.
- 2 Geringfügige Terrainveränderungen sind zulässig.
- 3 Die Erstellung von Hochbauten ist nicht zulässig.

Campingzone

Art. 53

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten sowie durch den Campingbetrieb touristisch bewirtschaftete, campingähnliche Unterkünfte.
- 2 Bauten, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Bauvorhaben im Wald sind mit der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Wald und Naturgefahren) abzusprechen.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer von der Baubehörde bewilligten Campingordnung und einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstands. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebs vorhanden sind.
- 4 Das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.

Wald

Wald

Art. 54

- 1 Der Wald umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen (statische Waldgrenze) sind im Zonenplan eingetragen. Sie sind allgemein verbindlich.
- 2 Wo statische Waldgrenzen fehlen, werden die Waldgrenzen im Bedarfsfall durch das zuständige Organ des kantonalen Amts für Wald und Naturgefahren festgelegt.
- 3 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

Materialabbauzone

Art. 55

- 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 Abbaubetriebs bewilligt werden. Die Standorte solcher Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung vom Abbaugelände nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmassnahmen im Abbaugelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt.
- 4 Die Abbauflächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan oder Arealplan 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.

Energiegewinnung

Zone für Solaranlagen

Art. 56

- 1 Die Zone für Solaranlagen ist bestimmt für die Erstellung von Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für die Umwandlung von Solarenergie in elektrische Energie. Neben den für die Gewinnung der Solarenergie nötigen Anlagen sind auch Bauten und Anlagen gestattet, die für die wissenschaftliche Auswertung und Forschung und deren Sicherheit nötig sind.

5. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 57

1 Der Generelle Gestaltungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

a) Gestaltungsobjekte	Baugesetz	KRG
- Generell geschützte Einzelbauten		Art. 43/ Art. 74
- Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 58	
- Weitere Gebäude mit Schutzbestimmungen	Art. 59	
- Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 60	
- Baulinien für die bauliche Gestaltung	Art. 61	Art. 55
- Waldabstandslinien		Art. 55/ Art. 78
b) Gestaltungsbereiche		
- Hochbaubereich	Art. 62	
- Gestaltungsbereich Acla da Fontauna	Art. 63	
- Bereich Kleinwohnungen	Art. 64	
- Erhaltungsbereich	Art. 65	
- Generell geschützte Siedlungsbereiche	Art. 66	Art. 43/ Art. 74
- Renaturierungsbereich	Art. 67	
- Neugestaltungsbereich	Art. 68	
- Aussenraumbereich	Art. 69	
- Bereich kommerzielle Erdgeschossnutzungen	Art. 70	
- Freihaltebereich	Art. 71	
- Hochbauverbot	Art. 72	
- Bereich Betriebsleiterwohnhaus	Art. 73	

B. Gestaltungsobjekte

Wertvolle (geschützte, zu erhaltende) Bauten und Anlagen

Art. 58

- 1 Bauvorhaben an wertvollen Bauten und Anlagen (geschützte und zu erhaltende Bauten und Anlagen) sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizung der Denkmalpflege bzw. der Bauberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 2 Geschützte Bauten und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung einer Baute oder Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- 3 Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Bauberatung zu begleiten.

Weitere Gebäude mit Schutzbestimmungen

Art. 59

- 1 Zu den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten weiteren Gebäuden mit Schutzbestimmungen besteht im Inventar ein Eintrag. Der Inventareintrag ist vor der Ausarbeitung der Bauprojekte zu konsultieren und die darin enthaltenen Schutz- und Gestaltungsanweisungen sind bei der Ausarbeitung des Bauprojekts zu berücksichtigen.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 60

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstammobstbäume, Trockensteinmauern, Findlinge und Amphibienlaichgebiete sind zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten. Die historischen Wege (Römerwege) dürfen auf die für die heutige Nutzung nötige Breite verbreitet werden. Zu diesem Zweck dürfen die Mauern verschoben werden. Die Mauern sind wiederherzustellen. Die betroffenen Wege sind als Naturwege zu erhalten und dürfen nicht mit einem Hartbelag versehen werden. Durchgänge für Querungen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für Loipen und ähnliche Nutzungen sind gestattet. Naturobjekte, welche durch Naturereignisse (Wasser, Rufen, Lawinen usw.) beschädigt worden sind, dürfen

wiederhergestellt werden. Im Ausnahmefall sind Schutzbauten zum Schutz von Naturobjekten gestattet.

- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- 4 Bei Bauarbeiten an Gebäuden mit bezeichneten Fledermausquartieren ist vor Ausarbeitung der Projektpläne eine vom Amt für Natur und Umwelt (ANU) für den Fledermausschutz beauftragte Fachperson beizuziehen.

Baulinien für die bauliche Gestaltung (IVHB 7.3)

Art. 61

- 1 Baulinien für die bauliche Gestaltung (IVHB 7.3) gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind zulässig.
- 2 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

C. Gestaltungsbereiche

Hochbaubereich

Art. 62

- 1 Hochbauten sind nur im Bereich für Hochbauten gestattet.

Gestaltungsbereich Acla da Fontauna

Art. 63

- 1 Der Gestaltungsbereich Acla da Fontauna ist für die Erstellung von Unterkünften, die im Zusammenhang mit dem Sport- und Kulturzentrum genutzt und bewirtschaftet werden, bestimmt.

Bereich Kleinwohnungen

Art. 64

- 1 Der Bereich Kleinwohnungen ist für die Erstellung von Kleinwohnungen bestimmt.
- 2 Im bezeichneten Bereich darf unter folgenden Voraussetzungen, welche kumulativ erfüllt sein müssen, Wohnraum erstellt werden:
 - a) Die einzelnen Wohnungen dürfen eine Fläche von 50 m² HNF nicht überschreiten.
 - b) Die Wohnungen dürfen ausschliesslich für Personen, welche in der Region erwerbstätig sind, genutzt werden.

- c) Es dürfen nur Erstwohnungen mit Nutzungsbeschränkung erstellt werden.
- d) An jenen Gebäuden, in welchen Wohnraum realisiert wird, darf kein Stockwerkeigentum begründet werden. Diese Beschränkung wird mit Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch angemerkt.

Erhaltungsbereich

Art. 65

- 1 Als Erhaltungsbereich legt der Generelle Gestaltungsplan jene Bereiche fest, welchen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen eine hohe ökologische Bedeutung zukommt und welche für den Menschen einen hohen Erlebniswert haben.
- 2 Die Lebensräume im Erhaltungsbereich müssen erhalten werden.
- 3 Für die Waldbewirtschaftung im Erhaltungsbereich gelten die Vorschriften der forstlichen Planung.

Generell geschützter Siedlungsbereich

Art. 66

- 1 Im generell geschützten Siedlungsbereich gemäss Art. 43 und 74 KRG ist vor Ausarbeitung der Projektpläne ein Gebäudeinventar zu erstellen. Dieses bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen.
- 2 Der Bauherr meldet seine Bauabsicht der kommunalen Fachstelle an. Die Baukommission beauftragt eine Fachperson, in der Regel die Bauberatung, mit der Ausarbeitung eines Gebäudeinventars. Die Kosten der Inventarisierung gehen zulasten der Gemeinde, die weiteren Bauberatungskosten zulasten der Bauherrschaft.
- 3 Die Pflicht zur Erstellung eines Gebäudeinventars besteht bei beabsichtigten Neubauten, Nutzungsänderungen und dergleichen.

Renaturierungsbereich

Art. 67

- 1 Als Renaturierungsbereich legt der Generelle Gestaltungsplan jene Lebensräume fest, die durch gezielte Massnahmen aufgewertet werden können.
- 2 Gezielte Massnahmen zur Aufwertung der Lebensräume im Renaturierungsbereich sind zulässig.

Neugestaltungsbereich Art. 68

- 1 Als Neugestaltungsbereich legt der Generelle Gestaltungsplan jene Bereiche fest, die für die Erholungs- und Sportnutzung und die Fischzucht neu gestaltet werden.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die der Erholungs- und Sportnutzung sowie der Fischzucht dienen.

Aussenraumbereich Art. 69

- 1 Als Aussenraumbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Höfe, Parkierungsflächen, Gärten und dergleichen.
- 2 Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.

Bereich kommerzielle Erdgeschossnutzungen Art. 70

- 1 In dem im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereich „kommerzielle Erdgeschossnutzungen“ sind in den Erdgeschossen von Gebäuden (IVHB 2.1) öffentlich zugängliche gewerbliche oder kommerzielle Nutzungen einzurichten.
- 2 Die Gemeinde kann Fördermassnahmen ergreifen.

Freihaltebereich Art. 71

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.

Hochbauverbot Art. 72

- 1 Im Hochbauverbot ist die Erstellung von oberirdischen Bauten nicht zulässig.

Bereich Betriebsleiterwohnhaus Art. 73

- 1 Der Bereich Betriebsleiterwohnhaus ist bestimmt für die Erstellung eines Betriebsleiterwohnhauses im Zusammenhang mit einem Landwirtschaftsbetrieb. Mit Erteilung der Baubewilligung wird die subjektiv-dingliche Verknüpfung zwischen Wohnhaus und Landwirtschaftsbetrieb im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken angemerkt.

6. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 74

1 Der Generelle Erschliessungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

- | | | |
|---------------------------------------|------------------|------------|
| a) Erschliessungsbereiche | Baugesetz | KRG |
| - Sport- und Freizeitbereich | Art. 75 | |
| b) Erschliessungsanlagen | | |
| - Sammel- und Erschliessungsstrassen | Art. 77 | |
| - Anlagen des Langsamverkehrs | Art. 78 | |
| - Land- und Forstwirtschaftswege | Art. 79 | |
| - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen | Art. 80 | |
| - Enteignungsrecht für Werkleitungen | Art. 81 | |
| - Sport- und Freizeitanlagen | Art. 82 | |

B. Erschliessungsbereiche

Sport- und Freizeitbereich

Art. 75

- 1 Der Generellen Erschliessungsplan legt Sport- und Freizeitbereiche mit besonderen Nutzungsanordnungen fest, wie Bereiche für die Beschneidung, Bereiche mit Eingriffen in die natürliche Bodenbeschaffenheit oder Bereiche mit besonderen Vorkehrungen der Bodenbehandlung.
- 2 Die Baubehörde schränkt bei Bedarf die Eingriffe zeitlich und räumlich ein und verfügt weitere Anordnungen nach Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen.

C. Erschliessungsanlagen

Allgemeines

Art. 76

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss und Wanderwege, Radwege, Mountainbikerouten, die auch Downhill-Strecken umfassen, sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Sport- und Freizeitanlagen wie touristische Transportanlagen, Gleitschirmstart- und -landeplätze und dergleichen sowie weitere Ausstattungen fest. Er legt die notwendige Infrastruktur für eine ausreichende Erschliessung, wie öffentliche Parkplätze und Haltestellen für den öffentlichen Verkehr fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen 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.

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 77

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassenetz 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 Sammel-, (Dorf-) und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Anlagen des Langsamverkehrs

Art. 78

- 1 Im Generellen Erschliessungsplan werden folgende Anlagen des Langsamverkehrs unterschieden:
 - a) Fusswege
 - b) Wanderwege
 - c) Velowege
 - d) MTB-Wege
 - e) Winterwanderwege
 - f) Schneeschuhwanderwege
 - g) Langlaufloipen sofern sich diese nicht innerhalb einer Wintersportzone befinden
 - h) Schlittelwege
 - i) sowie weitere ähnliche Anlagen
- 2 Anlagen für den Langsamverkehr zur Erschliessung des Siedlungsgebiets sind, wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen.
- 3 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 4 Die Anlage des Langsamverkehrs sind in der Regel öffentlich, sofern diese nicht anders gekennzeichnet worden sind, und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden.

Land- und Forstwirtschaftswege

Art. 79

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort mit einem Hartbelag zu versehen, wo sich dies als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Wald- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 80

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet 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 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 Erschliessungserlassen.
- 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.

Enteignungsrecht für Werkleitungen

Art. 81

- 1 Für die im Generellen Erschliessungsplan speziell gekennzeichneten Werkleitungen wird der Gemeinde gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 2 KRG mit Genehmigung das Enteignungsrecht gemäss Landerwerbsplan und Rechtserwerbstabelle im Anhang 1 eingeräumt.

Sport- und Freizeitanlagen

Art. 82

- 1 Bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Sesselbahnen, Langlaufloipen, Rodelbahnen, Finnenbahnen, Rutschbahnen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneigung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig.
- 2 Im Generellen Erschliessungsplan als konzessionspflichtig bezeichnete Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Sessellifte und Bergbahnen bedürfen zur Realisierung einer Konzession von Bund oder Kanton.

7. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 83

- 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 im Zonenplan 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 Die in Anhang 3 aufgeführten Randbedingungen sind bei der Erarbeitung der Quartierpläne umzusetzen.
- 4 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.

V Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

1. Anzeigepflicht Art. 84

- 1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung schriftlich der kommunalen Fachstelle anzuzeigen.
- 2 Die kommunale Fachstelle registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

2. Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens Art. 85

- 1 Die kommunale Fachstelle entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Es entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die kommunale Fachstelle sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach dem vorangehenden Abs. 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 86

- 1 Die kommunale Fachstelle teilt der Bauherrschaft seine Entscheide gemäss Art. 86 BauG innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt es gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche sowie die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.
- 2 Bei allen Vorhaben orientiert die kommunale Fachstelle die Bauherrschaft zudem über allfällig nötige Zusatzbewilligungsgesuche.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die kommunale Fachstelle 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.

Baugesuch

Art. 87

- 1 Das Baugesuch ist über die digitale Plattform einzureichen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 - a) Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 - b) bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen;
 - c) Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Fernwärme, Telefon und Telekommunikation;
 - d) 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 (IVHB 3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (IVHB 6.1); Zweckbestimmung der Räume;
 - e) Fassadenfluchten (Ansichten) (IVHB 3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.);

- f) detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer (IVHB 8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss IVHB Figur 8.2, 8.3 oder 8.4 und der Abstellplätze;
- g) Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
- h) Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
- i) Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
- j) Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
- k) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
- l) Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen oder Bahngleisen: die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen oder eidgenössischen Vorschriften;
- m) Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
- n) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
- o) bei Wasseranschlüssen Gesuch an die zuständige Wasserkoooperation mit Angaben über Wasserbedarf, Anschluss, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Wasserleitungen;
- p) bei Abwasseranschlüssen Angaben über Wasseraufkommen, Entwässerungskonzept, Anschlüsse an Kanalisation, Kontrollschächte, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
- q) Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
- r) bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- s) bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der

Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;

- t) bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
- u) bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- v) bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
- w) Unterlagen für Bewilligungen 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) Bei allen Sanierungsprojekten bei welchen mit Bauabfällen zu rechnen ist oder bei Aushub: Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (digitale Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt). Die Baubehörde kann ein Konzept für die Bewirtschaftung der Bauabfälle verlangen;
- y) bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
- z) Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular.
- aa) allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie eine Visualisierung verlangen.

- 3 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.

- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift des Grundeigentümers. Bei Stockwerkeigentümergeinschaften (Stweg) ist das Protokoll der beschlussfassenden Stweg-Versammlung beizulegen. Wird das Baugesuch über eBau eingereicht, ist die durch den Grundeigentümer, den Bauherrn und den Projektverfasser zu unterzeichnende Quittung einzureichen.
- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 88

- 1 Werden Gebäude 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 wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde kann Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken lassen.

Etappierung grosser Bauvorhaben

Art. 89

- 1 Die Baubehörde kann bei grösseren Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren Bauetappen festlegen.
- 2 Bauetappen dürfen höchstens auf eine Zeitspanne von 5 Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung festgelegt werden.

2. Wohnförderung

Nebenträume

Art. 90

- 1 Mindestens 10% der Hauptnutzflächen (Anhang IVHB) sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenträume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

3. Sicherheit und Gesundheit

Energiehaushalt

Art. 91

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Einzelheiten werden durch das zuständige Organ geregelt.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 92

- 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 andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baukrane sind nach Beendigung des Rohbaus und nach Eindeckung des Daches zu entfernen.

4. Gestaltung

Dächer

Art. 93

- 1 Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 In der Kernzone, in der Dorfzone, in der Dorferweiterungszone und ausserhalb der Bauzonen sind nur Steildächer erlaubt, welche sich in der Regel nach den benachbarten Bauten richten. Für Anbauten und Kleinbauten in diesen Zonen sind Pultdächer und Flachdächer erlaubt. Die Erstellung von Terrassen auf Anbauten (2.3) und Kleinbauten (2.2) in diesen Zonen ist zulässig.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Dachlänge nicht übersteigen, gemessen beim Schnittpunkt Unterkant Dachaufbau oder -einschnitt mit der Dachhaut.

- 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht mehr als 2/3 der Dachhöhe ausmachen. Dachaufbauten dürfen den First nicht überragen. Kombinationen von Dacheinschnitten mit Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 5 Bei guter Gestaltungsqualität mit nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien kann die Behörde Ausnahmen von Abs. 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.

Solaranlagen, Windkraftanlagen, Solarziegel

Art. 94

- 1 Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumplanung bei.
- 2 Innerhalb der Bauzone sind freistehende Anlagen bis zu einer Höhe ab Terrain von 1.20 m nur zulässig, wenn sie kompakt sind und die Anforderungen von Art. 73 Abs. 1 KRG erfüllen. Bei höheren Anlagen und Windkraftanlagen ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Vorhaben wesentliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt hat. Falls ja, ist eine entsprechende Festlegung im GEP erforderlich.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 95

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind umgehend zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 Die Baubehörde kann Pläne für die Umgebungsgestaltung verlangen. Bepflanzungen sind derart auszuführen, dass Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 96

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.

Reklamen, Hinweistafeln und Beschriftungen

Art. 97

- 1 Dauerhafte und temporäre Reklame und Hinweistafeln dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Einzelheiten über Grösse und Gestaltung von Reklamen und Hinweistafeln regelt der Gemeindevorstand in einem Reglement (Reglement davart il lungatg ufficial communal).

Mobilfunkanlagen

Art. 98

- 1 Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen erfordert eine Standortevaluation durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Im Rahmen der Standortevaluation sind von der Gesuchstellerin insbesondere folgende öffentlichen Interessen und Anforderungen zu berücksichtigen:
 - a) Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes;
 - b) in Wohnzonen, Wohnmischzonen, Dorferweiterungs-, Kern- und Dorfzonen sind Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn keine Anlage in einer anderen Zone möglich ist;
 - c) eine Kombination mit bestehenden Anlagen ist zu prüfen.
- 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. Die Gesuchstellerin hat darzulegen, wie das Bauvorhaben diese Zielvorgaben berücksichtigt und welche Anstrengungen sie diesbezüglich unternommen hat.
- 4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse der Standortevaluation gemäss Absatz 2 und 3 nachvollziehbar aufzuzeigen.
- 5 Sofern die bewilligten Antennenanlagen, etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechtlicher oder technischer Erkenntnisse, nicht mehr nutzbar sind und auch ihre Wiederverwendung zu einem anderen Zweck nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten des Baugesuchstellers oder des Betreibers unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu beseitigen. Die Baubehörde kann eine Frist zur Beseitigung setzen.

Antennen

Art. 99

- 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.

5. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 100

- 1 Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, 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 auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. 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 Kosten der Grundeigentümer ausführen.

Zu- und Ausfahrten

Art. 101

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen.
Lässt sich das Garagentor automatisch öffnen, ist ein Vorplatz von mindestens 3 m einzuhalten. Auf dem Vorplatz abgestellte Fahrzeuge dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten, sofern damit der Verkehr nicht beeinträchtigt wird.
- 4 Der Gemeindevorstand kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Abstellplätze für Fahrzeuge

1. Pflichtplätze

Art. 102

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden 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
 - Wohngebäude: 1 Platz pro Wohnung bis 120 m² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
Bei Überbauungen ab 3 Wohnungen ist zusätzlich mindestens ein Besucherparkplatz zur Verfügung zu stellen. Bei Überbauungen ab 10 Wohnungen zusätzlich zum Besucherparkplatz pro Abstellplatz eine Fläche von 10% der notwendigen Abstellfläche:
1 PP + 10% der notwendigen Pflichtparkplätze
 - Gewerbe-/Bürogebäude: 1 Platz pro 60 m² Hauptnutzfläche
 - Verkaufslokale mit hoher Frequenz: 1 Platz pro 20 m² Ladenfläche
 - Pension, Hotels: 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
 - Restaurants: 1 Platz pro 15 m² Restaurationsfläche (ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Gebäude oder Nutzungen 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.
- 3 Innerhalb des Areals für die kommerzielle Erdgeschossnutzung sind bei Erstellung neuer oder Erweiterung bestehender publikumsorientierter Nutzungen keine zusätzlichen Pflichtparkplätze zu erstellen und ist keine Ersatzabgabe zu entrichten. Diese Ausnahme gilt nicht bei der Erstellung von zusätzlichem Wohnraum.
- 4 Unter folgenden Voraussetzungen dürfen gefangene Pflichtparkplätze erstellt werden:
 - Es dürfen nicht mehr als 2 Parkplätze hintereinander angeordnet sein.
 - Mindestens die Hälfte der vorgeschriebenen Pflichtparkplätze muss direkt zugänglich sein.
 - Die Parkplätze sind so anzuordnen, dass jede Wohneinheit über einen direkt zugänglichen Parkplatz verfügt.

- 5 In einem der Baubehörde einzureichenden Parkplatzplan ist festzulegen, welchen Gebäudeteilen die entsprechenden Pflichtparkplätze dienen bzw. bei welchen Pflichtparkplätzen es sich um Besucherparkplätze handelt. Pflichtparkplätze und dazugehörige Gebäudeteile dürfen nicht unabhängig voneinander veräussert werden. Die Baubehörde lässt den Parkplatzplan im Grundbuch anmerken.

2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Art. 103

- 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 wird durch die Baubehörde anhand der geplanten Nutzungen gemäss folgender Auflistung festgelegt und beträgt pro fehlenden Abstellplatz:
 - a) Wohnen: Fr. 10'000.-
 - b) Gewerbe/Büro: Fr. 5'000.-
 - c) Verkaufslokale mit hoher Frequenz: Fr. 2'500.-
 - d) Pensionen, Hotels: Fr. 8'000.-
 - e) Restaurants: Fr. 3'000.-
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Die Einnahmen aus den Ersatzabgaben sind zweckgebunden für den Bau, Betrieb und Unterhalt von öffentlichen Parkierungsanlagen zu verwenden.

6. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 104

- 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 zu dulden.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten des Werkeigentümers zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Für Werkleitungen innerhalb des Baugebiets, welche der Erschliessung des Baugebiets dienen, sind keine Entschädigungen für Durchleitungsrechte geschuldet. Die Werkleitungseigentümer sind gehalten, Schäden in

Zusammenhang mit der Erstellung von neuen Werkleitungen bzw. von Unterhaltsarbeiten auf eigene Kosten wiederherzustellen.

- 4 Alle Werkleitungseigentümer- inkl. Swisscom und alle weiteren Telecom-Anbieter – müssen ihre Werkleitungen bei Strassensanierungen sowie beim Neubau von Strassen auf eigene Kosten unterhalb der Foundationsschicht verlegen. Werkleitungen sind dem Stand der Technik entsprechend zu erstellen. Sofern Werkleitungseigentümer bei Renovationsarbeiten ihre Werkleitung nicht instandstellen, kann die Gemeinde während 10 Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten das Aufgraben von neu erstellten Strassen verbieten.

Abwässer

Art. 105

- 1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans und der kommunalen Gesetzgebung zu behandeln und abzuleiten.
- 2 Einzelheiten bestimmt das Gesetz über die Abwasserbehandlung und -reinigung (Lescha davart igl allontanament e la purificaziun dallas auas).

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 106

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Der Gemeindevorstand 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 nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 107

- 1 Die Gemeinde und die Korporationen des öffentlichen Rechts sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Schieber und Druckreduzierschächte, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Grundeigentümer sind vorgängig zu informieren und ihren berechtigten Wünschen ist Rechnung zu tragen.
- 2 Im Falle von Differenzen entscheidet der Gemeindevorstand auf dem Verfügungsweg sowohl über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme wie auch über eine allfällige Entschädigung.

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

Art. 108

- 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. Die Zustimmung des Betroffenen muss spätestens vor Baubeginn vorliegen.
- 5 Liegt das Bauvorhaben im öffentlichen Interesse, so entscheidet die kommunale Baubehörde innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.

Campieren, Zeltlager

Art. 109

- 1 Campieren ausserhalb der Campingzone ist im ganzen Gemeindegebiet verboten. Zeitlich befristete Zeltlager oder Stellplätze für Wohnmobile und Passantenzeltplätze können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden. Für weitergehende Lösungen ausserhalb der Campingzone gelten die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung (z. B. Agrotourismus).

VI Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsgesetze und -reglemente

Art. 110

- 1 Die Erschliessungsgesetze und -reglemente regeln 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 Strassenbau und -unterhalt, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften, Korporationen des öffentlichen Rechts oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsgesetze und -reglemente regeln 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, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührensätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren soweit dies nicht bereits im Raumplanungsgesetz bzw. in der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden abschliessend geregelt ist.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsgesetze und -reglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente und -gesetze ist das gemäss Gemeindeverfassung zuständige Gemeindeorgan.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm

Art. 111

- 1 Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom kommunalen Fachstelle unter Mitwirkung der einzelnen Abteilungen der Verwaltung erarbeitet.
- 2 Der Gemeindevorstand unterbreitet dem Gemeinderat jährlich im Rahmen der Investitions- und Finanzplanung das Erschliessungsprogramm zur Kenntnisnahme. Der Gemeindevorstand erlässt das Erschliessungsprogramm.

- 3 Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in den Investitionsplan und in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.

Strassennamen

Art. 112

- 1 Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Es sind romanische Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 113

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Grund- und Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung, Fernwärme, Telecom 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, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 114

- 1 Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung richten sich nach dem kommunalen Verkehrserschliessungsgesetz (Lescha davart l'avertura pil traffic) sowie den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden und der darauf beruhenden Verordnungen und Reglementen.
- 2 Die Schneeräumung richtet sich nach dem kommunalen Verkehrserschliessungsgesetz (Lescha davart l'avertura pil traffic).

Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines

Art. 115

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- 2 Die Gemeinde kann die Erneuerung (inklusive Planung und Organisation), 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 Erneuerungs-/Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.
- 3 Die Kosten werden vom Gemeindevorstand nach den in der Raumplanungsgesetzgebung festgelegten Grundsätzen des Beitragsverfahrens auf die Grundeigentümer aufgeteilt. Allfällige betreffend Kostentragung abweichende privatrechtliche Regelungen (z.B. in Dienstbarkeitsverträgen) können berücksichtigt werden, wenn sie genügend klar und widerspruchsfrei sind. Sind die entsprechenden Regelungen unklar oder widersprüchlich, erfolgt die Kostenverteilung im Verfahren vor Gemeinde ausschliesslich nach Satz 1 und für allfällige Korrekturen haben sich die Grundeigentümer nach Abschluss dieses Verfahrens an den Zivilrichter zu wenden.
- 4 Alternativ zu Absatz 2 kann die Gemeinde auch eine Sanierungsquartierplanung gemäss Art. 118 Baugesetz durchführen.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 116

- 1 Der Gemeindevorstand 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-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen können vom Gemeindevorstand 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 vom Gemeindevorstand gemäss kommunalem Erschliessungsgesetz und -reglement festgesetzt.

Übernahme durch die Gemeinde

Art. 117

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung 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 Gemeindevorstand gestützt auf die gesetzliche Grundlage gemäss kommunalen Erschliessungsnetz und -reglement auf die Grundeigentümer aufgeteilt.

- 2 Der Gemeindevorstand 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.

Sanierungsquartierplanungen

Art. 118

- 1 Zur Erneuerung von öffentlichen und/oder privaten Infrastrukturanlagen eines Quartiers oder bei fehlender klarer rechtlicher Regelungen betreffend Benutzung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen kann die Gemeinde Sanierungsquartierpläne, bei Bedarf ergänzt mit einer Landumlegung, erlassen.

VII Vollzugs-, Übergangs- und Schlussbestimmungen

Vollzug Art. 119

- 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 Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien.

Rechtsmittel Art. 120

- 1 Der Rechtsschutz ist nach Massgabe der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung gewährleistet.
- 2 Auf kommunaler Ebene werden die Rechtsmittel in der Geschäftsordnung (Uorden da fatschentas per la suprastanza communal e per l'organisaziun operativa, 0.16) geregelt.
- 3 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Verfahrenskosten Art. 121

- 1 Die Verfahrenskosten werden nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung erhoben.
- 2 Details über die Bemessung und Erhebung der Gebühren werden in einem separaten Erlass geregelt.

Gesetzessprache Art. 122

- 1 Das vorliegende Gesetz besteht in romanischer und deutscher Sprache.
- 2 Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Urnengemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte romanische Fassung.

Gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit Pignola Art. 123

- 1 Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2008/09 wurde in Pignola mit Blick auf ein konkretes Bauvorhaben eine grössere Gewerbefläche neu eingezont. Mit Verfügbarkeitsvereinbarung vom 4. März 2008 hat sich die Gemeinde vorbehalten, die eingezonte Fläche bei Nichtüberbauung innert fünf Jahren entschädigungslos der Zone künftige bauliche Nutzung zuzuweisen. Anstelle der in

Aussicht gestellten Auszonung wird gestützt auf Art. 15a RPG sowie Art. 3 und 19 KRG für Parzelle 189 (in ihrer Ausdehnung im Januar 2018; 13018 m²) die nachfolgende Verfügbarkeitsregelung getroffen.

- 2 Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2018 wird in Pignola Parzellen 188 (in ihrer Ausdehnung im Januar 2018; 6'839 m²) für ein konkretes Bauvorhaben eingezont. Gestützt auf Art. 15a RPG sowie Art. 3 und 19 KRG wird für diese Fläche die nachfolgende Verfügbarkeitsregelung getroffen.
- 3 Die in Absatz 1 und 2 erwähnten, im Zonenplan gekennzeichneten Flächen in der Gewerbezone können von der Gemeinde ganz oder - bei bloss teilweiser Überbauung - teilweise zum Verkehrswert übernommen werden, sobald eine der nachfolgenden Voraussetzungen nicht innert der nachfolgend erwähnten Fristen erfüllt wird:
 - Falls innert einem Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung eine Revision oder die Aufhebung des Quartierplans Pignola vom 18. April 2011 eingeleitet wird, so ist spätestens innert zwei Jahren seit rechtskräftigem Abschluss dieses Verfahrens ein genehmigungsfähiges Baugesuch einzureichen.
 - Falls innert einem Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung keine Revision des Quartierplans Pignola eingeleitet wird, so ist spätestens innert zwei Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung ein genehmigungsfähiges Baugesuch einzureichen.
 - Nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung hat der Baubeginn innerhalb der (nicht verlängerbaren) Frist von Art. 91 KRG zu erfolgen.
- 4 Wenn ein Bauvorhaben (mit angemessener betriebsgebundener Abstell- und Parkierungsfläche) weniger als die Hälfte der einem Eigentümer gehörenden Fläche beansprucht, so gilt das Übernahmerecht gemäss Absatz 3 für die Restfläche. Wenn ein Bauvorhaben (mit angemessener betriebsgebundener Abstell- und Parkierungsfläche) mehr als die Hälfte aber weniger als 80% der einem Eigentümer gehörenden Fläche beansprucht, so kann die Restfläche von der Gemeinde übernommen werden, falls diese Restfläche grösser als 650 m² ist und nicht innert 5 Jahren seit Bauvollendung überbaut wird.
- 5 Die in Absatz 3 und 4 erwähnten Fristen gelten als Fristansetzung gemäss Art. 15a Abs. 2 RPG.
- 6 Voraussetzung für die Ausübung des Übernahmerechts ist, dass die öffentlichen Interessen an der Übernahme - namentlich eine bestehende Nachfrage nach entsprechender Bauzonenfläche - allfällige entgegenstehende private Interessen überwiegen.

- 7 Will die Gemeinde das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies dem betroffenen Grundeigentümer unter Bekanntgabe der beanspruchten Fläche und der angebotenen Entschädigung in Form einer anfechtbaren Übernahmeverfügung mit. Nach Inkrafttreten der Übernahmeverfügung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.
- 8 Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmrechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.

Inkrafttreten

Art. 124

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde 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 sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 30. November 2008 und die seither erfolgten Teilrevisionen, als aufgehoben.
- 4 Nicht aufgehoben und weiterhin in Kraft bleiben
 - Arealplan Acla da Fontauna, Genehmigungsdatum 19. April 2010
 - Arealplan Catrina, Genehmigungsdatum 25. Oktober 2016, revidiert 22. Juni 2021

Abkürzungsverzeichnis

aGF	anrechenbare Geschossfläche
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
BAB	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
BauG	Baugesetz
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
etc.	et cetera
HNF	Hauptnutzfläche
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KF	Konstruktionsfläche
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
m	Meter
MBauG	Musterbaugesetz
MGB	Matterhorn Gotthard Bahn
Nr.	Nummer
RhB	Rhätische Bahn
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes
SIA	Schweizer Ingenieur- und Architektenverein
VF	Verkehrsfläche
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WaG, KWaG	kantonales Waldgesetz

Anhang 1

Landerwerbsplan und Rechtserwerbstabelle gemäss Art. 81 BauG

Plan pigl acquist da terren e tabella davart gl'acquist da dretgs tenor art. 61a LB

a) Revisiun parziala dalla planisaziun locala Pignola 2018:

Plan pigl acquist da terren

Parcela	Proprietari
189	Berther Holding AG, Via Sogn Placi 2, 7180 Disentis/Mustér
123	Levy AG, Via Alpsu 22, 7180 Disentis/Mustér
195	Roc Durschei, Via Curtins 4, 7186 Segnas
199	Roc Durschei, Via Curtins 4, 7186 Segnas
200	Damian Sac, Via Funs 1, 7180 Disentis/Mustér

Tabella davart gl'acquist da dretgs

Servitud persunala cun suandont cuntegn.

Dretg da transit per suandonts conducts publics

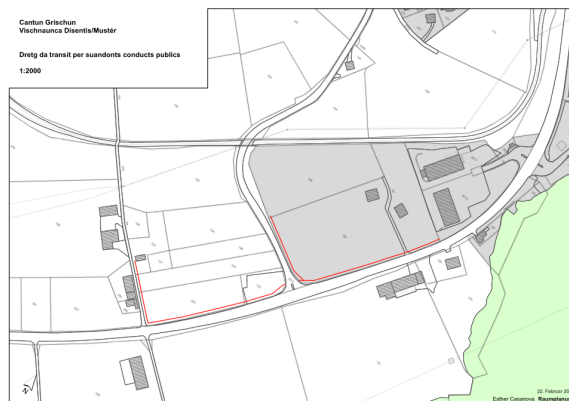
en favur dalla vischnaunca da Disentis/Mustér,

en favur dalla Corporaziun d'aua Spina da Vin, 7180 Disentis/Mustér

en favur dalla Repower AG, 7743 Brusio

per grevezia dallas parcelas 189, 123, 195, 199 e 200

tenor la quala ils possessurs dil dretg da servitud ein legitimai, da realisar per liung dalla lingia cotschna indicada el plan suandont, ils conducts sutterrans en favur dalla publicidad ed igl ulteriur schischom ch'ei da colligiar entras conducts, sco era da far diever, da mantener e da renovar quels.



Questa servitud ei da menziunar el register dalla vischnaunca da Disentis/Mustér cun suandonta remarca "Durchleitungsrecht für öffentliche Werkleitungen" sco grevezia sin las parcelas 189, 123, 195, 199 e 200 .

Anhang 2

Den in der folgenden Tabelle aufgeführten Grundstücken wird für die Berechnung der Ausnützungsziffer der anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss Art. 37a Abs. 5 KRVO der Wert in der Spalte «Fläche in m²» dazugerechnet. Es handelt sich dabei um jene Grundstücksfläche, die bis anhin in der Bauzone lag und die neu von der Gefahrenzone 1 überlagert wird.

Parzellennummer	Zonenname rechtskräftig	Kürzel	Fläche in m ²	neue Zone Restparzelle
1	Zona dil vitg (engrondida)	VE	36	VE
92	Zona dil vitg (engrondida)	VE	83	VE
177	Zona da mistregn	Mi	49	Mi
504	Zona dil vitg (engrondida)	VE	28	H3
534	Zona da habitar mischedada 3	HM3	188	H3
535	Zona da habitar mischedada 3	HM3	181	H3
536	Zona da habitar mischedada 3	HM3	229	H3
588	Zona da habitar mischedada 3	HM3	764	H3
590	Zona da habitar mischedada 3	HM3	89	H3
591	Zona da habitar mischedada 3	HM3	98	H3
606	Zona dil vitg (engrondida)	VE	135	VE
619	Zona da habitar mischedada 3	HM3	67	HM3
622	Zona da habitar mischedada 3	HM3	42	HM3
664	Zona da habitar mischedada 3	HM3	158	HM3
774	Zona da habitar mischedada 3	HM3	215	HM3
809	Zona da habitar mischedada 3	HM3	203	HM3
811	Zona da habitar mischedada 3	HM3	58	HM3
814	Zona da habitar mischedada 3	HM3	7	HM3
816	Zona da habitar mischedada 3	HM3	116	HM3
850	Zona da habitar mischedada 3	HM3	75	HM3
851	Zona da habitar mischedada 3	HM3	7	HM3
923	Zona da habitar mischedada 3	HM3	171	HM3
924	Zona da habitar mischedada 3	HM3	68	HM3
939	Zona dil vitg (engrondida)	VE	74	VE
941	Zona dil vitg (engrondida)	VE	3	VE
942	Zona dil vitg (engrondida)	VE	6	VE
943	Zona dil vitg (engrondida)	VE	44	VE
944	Zona dil vitg (engrondida)	VE	19	VE
949	Zona da habitar mischedada 3	HM3	151	H3
1119	Zona dil vitg (engrondida)	VE	30	VE
1123	Zona dil vitg (engrondida)	VE	23	VE
1184	Zona da habitar	H2	335	H2
1185	Zona da habitar	H2	72	H2
1201	Zona da habitar mischedada 3	HM3	212	HM3
1680	Zona da habitar mischedada 3	HM3	27	HM3
1681	Zona da habitar mischedada 3	HM3	21	HM3
3637	Zona da mistregn	Mi	67	Mi
3646	Zona da mistregn	Mi	2	Mi
3647	Zona da habitar	H2	13	H2

Anhang 3

Für Gebiete, für die neu eine Quartierplanpflicht festgelegt wird, gelten die folgenden Randbedingungen:

Funs, Parzellen 588 und 591:

- 30% der max. zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) ist als Kleinwohnungen mit höchstens 50m² Hauptnutzfläche (HNF) zu erstellen. Die Bestimmungen in Art. 64 Abs. 2 BauG finden dabei Anwendung.
- 30% der max. zulässigen aGF sind als Familienwohnungen mit mind. 100m² HNF zu erstellen.
- Die Erstellung von Zweitwohnungen ist nicht zulässig.
- Im Rahmen der Erstellung des Quartierplans sind diese Auflagen geeignet auf den betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken.

Marias/Pignola

In der Gewerbezone Marias/Pignola besteht eine Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer der Parzelle 208 und der Gemeinde, was die Freihaltung im Bereich der Parzellen 195, 196 und 197 betrifft.

Die Freihaltung ist im Rahmen der Folgeplanung räumlich zu definieren.

Via dalla Stampa, Parzellen 2201 und 2204

Im Rahmen der Quartierplanung ist folgendes zu regeln:

- 30% der max. zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) ist als Kleinwohnungen mit höchstens 50m² Hauptnutzfläche (HNF) zu erstellen. Die Bestimmungen in Art. 64 BauG finden dabei Anwendung.
- 30% der max. zulässigen aGF sind als Familienwohnungen mit mind. 100m² HNF zu erstellen.
- Die Erstellung von Zweitwohnungen ist nicht zulässig.
- Im Rahmen der Erstellung des Quartierplans sind diese Auflagen geeignet auf den betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken.
- Als Verlängerung der Via dalla Stampa ist eine Fussgängerverbindung über Parzelle 2204 festzulegen, welche die Verbindung zum südlichen Ausgang der zu verlängernden Personenunterführung sicherstellt.

Beilage

Definitionen und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen