



Kanton Graubünden
Gemeinde Churwalden

Teilrevision Baugesetz

Anpassung an die übergeordnete Gesetzgebung im Bereich Siedlung

2. Mitwirkungsaufgabe

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: _____

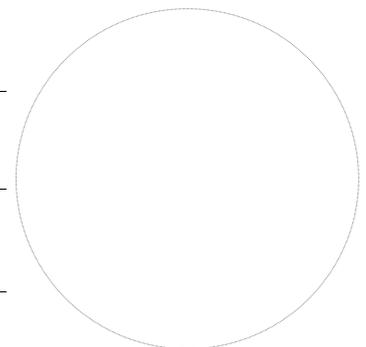
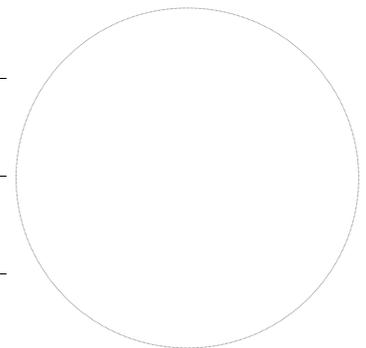
Die Gemeindepräsidentin: _____

Der Gemeindegemeinschafter: _____

Von der Regierung genehmigt am: _____

Der Präsident: _____

Der Kanzleidirektor: _____



Das Baugesetz der Gemeinde Churwalden vom 27. September und 2. Oktober 2012 wird wie folgt angepasst, bzw. ergänzt:

Hinweise

Normal = Rechtskräftiger Gesetzestext

~~durchgestrichen~~ = Streichung

Rot = Änderung oder Ergänzung

Boden- und Baulandpolitik / ~~Vorteilsausgleich~~

Art. 3

- 1 ~~Die Verfügbarkeit von nicht überbautem Bauland für den festgelegten Zonen-zweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.~~
- 2 ~~Das gemäss Gemeindeverfassung zuständige Gemeindeorgan beschliesst den Erwerb und die Veräusserung von Bauland. Insbesondere steht ihm die Kompetenz zum Erwerb und zur Veräusserung von Bauland im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechtes gemäss Art. 6 BauG hiernach zu.~~
- 3 ~~Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen (z.B. Mehr- oder Minderwert bei Ein- und Auszonungen), sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung können zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt werden. Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt minimal 20% des Mehrwertes. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.~~
- 1 Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

Kommunales Räumliches Leitbild

Art. 4a

- 1 Der Gemeindevorstand beschliesst unter Berücksichtigung der Grundlagen das kommunale räumlich Leitbild (KRL).
- 2 Der Gemeindevorstand stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher.
- 3 Der Gemeindevorstand kann das KRL der Fachstelle für Raumplanung zur Beurteilung unterbreiten.

Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Art. 6

aufgehoben

Baulandmobilisierung – Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit

Art. 6a

- 1 Die Gemeinde kann bei der Zuweisung von Land zur Bauzone und bei Umzonungen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck nach den Vorgaben des kantonalen Rechts (Art. 19b KRG) vertraglich sicherstellen. Verzichtet die Gemeinde auf Vertragsverhandlungen oder scheitern diese, unterliegen die eingezonten oder umgezonten Grundstücke der gesetzlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 19c bis Art. 19f KRG.
- 2 Die bereits rechtskräftig ausgeschiedenen, jedoch noch nicht zonengemäss überbauten Bauzonenflächen, für welche sich im öffentlichen Interesse eine Bauverpflichtung aufdrängt, sind im Zonenplan besonders bezeichnet. Werden diese Flächen nicht innert acht Jahren seit rechtskräftiger Unterstellung unter die Bauverpflichtung überbaut, finden die Art. 19d bis Art. 19f KRG auf die betroffenen Grundstücke Anwendung.
- 3 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen mit Sanktion nach Art. 19e KRG gilt eine Überbauungsfrist von 5 Jahren. Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, kommt für diese Flächen ausschliesslich die Entlassung aus der Bauzone gemäss Art. 19e KRG als Sanktion in Frage.
- 4 Für die bereits vor dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung von der Gemeindeversammlung beschlossenen und von der Regierung rechtskräftig genehmigten Bauverpflichtungen gilt die Frist zur Erfüllung der Bauverpflichtung unverändert ab deren Genehmigungsdatum zu laufen.
- 5 Für die Erfüllung der Bauverpflichtung und die Entlassung von Grundstücken aus der Bauzone bei Nichterfüllen gelten die einschlägigen kantonalen Bestimmungen.
- 6 Die Gemeinde richtet auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- 7 Die Baubehörde ist befugt, zur vorliegenden Vorschrift die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme und der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

2. Mehrwertabgabe

Mehrwertabgabe

Art. 12a

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.
- 2 Die Höhe der Abgabe beträgt:
 - a. Bei Einzonungen: 50% des Mehrwerts
 - b. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts
 - c. Bei Umzonungen von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie bei Umzonungen von der Zone für öffentliche Anlagen in die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen: 30% des Mehrwerts
 - d. Bei Umzonungen von Arbeitszonen in die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen: 20% des Mehrwerts
 - e. Bei Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), wenn die Nutzfläche für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 50% erhöht wird: 20% des Mehrwerts
- 3 Die Freigrenze richtet sich nach Art. 19i Abs. 6 KRG.

3. Zonenplan

A. Allgemein

Festlegungen

Art. 13

- 1 Die Zonenvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Landwirtschaftszone, die Naturschutzzone, die Landschaftsschutzzone, die Freihaltzone, die Archäologiezone/Archäologische Schutzzone, die Grundwasser- und Quellschutzzone, die Gefahrenzonen sowie die Zone übriges Gemeindegebiet sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz, die Zonenvorschriften der übrigen Zonen im vorliegenden Baugesetz umschrieben.
- 2 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:
 - a) Bauzonen
 - Kernzone A (ES III) Art. 24
 - Kernzone B (ES III) Art. 24
 - Kernzone Portal (ES III) Art. 25
 - Dorfzone (ES III) Art. 26
 - Wohnzone 2 (ES II) Art. 27
 - Wohnzone 2A Brambrüesch (ES II) Art. 27
 - Wohnzone 3 ES II) Art. 27
 - Gewerbemischzone (ES III) Art. 28

- Dienstleistungszone (ES III) Art. 28a
- Gewerbezone A (ES III) Art. 29
- Gewerbezone B (ES III) Art. 29
- Lagerplatzzone (ES III) Art. 30
- Kurhauszone Passugg a (ES II) Art. 31
- Kurhauszone Passugg b (ES II) Art. 31
- Zone für Bildungs- und Lernstätten (ES II) Art. 32
- Hotelzone A (ES III) Art. 33
- Hotelzone B (ES II) Art. 34
- Hotelzone C (ES II) Art. 34a
- Hotelzone Sporthotel Krone (ES III) Art. 34b
- Spezialzone Lindenhof (ES II) Art. 34c
- Touristikzone (ES III) Art. 35
- Zone für touristische Einrichtungen (ES III) Art. 29 KRG
- Parkierungszone Art. 37
- Zone Hofraum und Garten Art. 37a
- ~~- Erhaltungszone (ES II) Art. 31 KRG / 36~~
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III) Art. 28 KRG
- Zone für öffentliche Anlagen Art. 28 KRG

b) [...]

c) [...]

d) Weitere Zonen

- Erhaltungszone (ES II) Art. 31 KRG / 36
- Wintersportzone Art. 39 KRG / 40
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen Art. 40a
- Campingzone Art. 41
- Materialablagerungszone Art. 42
- Gefahrenzone I Art. 38 KRG
- Gefahrenzone II Art. 38 KRG
- Zone künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG

e) [...]

f) [...]

3 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

4 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Zonenschema

Art. 16

	Zone	AZ Art. 18	Max. Fassaden- höhe (m) ⁴ Art. 20	Max. Gesamt- höhe (m) ⁴ Art. 20	Gebäude- länge Art.21 (m)	Grenzab- stand ³		ES
						(m) gross	(m) klein	
KA	Kernzone A	-	10.0 (+z) ¹	13.0 (+z) ¹	-	2.5	2.5	III
KB	Kernzone B	-	7.5 (+z) ¹	10.5(+z) ¹	15.0 ¹	2.5	2.5	III
KP	Kernzone Portal	1.20	12.5 (+z) ¹	14.5 (+z) ¹	25.0 ¹	2.5	2.5	III
D	Dorfzone	0.60	8.0 (+z)	-	20.0	6.0	4.0	III
W2	Wohnzone 2	0.50	7.5 (+z)	10.5 (+z)	15.0	4.0	4.0	II
W2A	Wohnzone 2A ² (Brambrüesch)	Art. 26 27	5.0 (+z)	7.5 (+z)	15.0	-	4.0	II
W3	Wohnzone 3	0.65	9.0 (+z)	12.5 (+z)	25.0	6.0	4.0	II
GMZ	Gewerbemischzone	-	12.0 (+z)	12.5 (+z)	40.0	6.0	4.0	III
DL	Dienstleistungszone	0.80	9.0 (+z)	12.5 (+z)	60.0	2.5	2.5	III
GA	Gewerbezone A	-	12.0 (+z)	15.0 (+z)	-	2.5	2.5	III
GB	Gewerbezone B	-	9.0 (+z)	12.5 (+z)	-	2.5	2.5	III
L	Lagerplatzzone	-	-	-	-	2.5	2.5	III
KUP	Kurhauszone Passugg	0.30	6.0 (+z)	-	-	5.0	5.0	II
BL	Zone für Bildungs- und Lernstätten "Riedwiesli"	0.25	10.5 (+z)	15.0 (+z)	25.0	6.0	6.0	II
HA	Hotelzone A	1.00	11.4 (+z)	14.5 (+z)	40.0 ⁶	6.0	2.5	III
HB	Hotelzone B	Art. 33	7.5 (+z)	10.5 (+z)	-	5.0	2.5	II
HC	Hotelzone C	Art. 34a	Art. 34a	Art. 34a	Art. 34a	4.0	4.0	II
HZK	Hotelzone Sporthotel Krone	Art. 34bis ⁵ b	Art. 34bis ⁵ b	Art. 34bis ⁵ b	-	5.0	2.5	III
SL	Spezialzone Lindenhof	Art.34c	Art.34c	Art.34c	Art.34c	2.5	2.5	II
TZ	Touristikzone	0.80	7.5 (+z)	10.5 (+z)	30.0	2.5	2.5	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	15.0 (+z)	-	⁷	⁷	II/III
LW	Landwirtschaftszone	-	13.0 (+z)	16.0 (+z)	-	4.0	4.0	III

¹ Es besteht kein Anspruch auf Höchstmass (siehe Art. Kernzone)

² Aufgrund der Waldfeststellung 2006 ergeben sich in der Wohnzone W2A ‚Brambrüesch‘ Baustandortsflächen, welche die maximale bauliche Nutzung gemäss Baugesetz (Anhang) nur noch in reduziertem Mass ermöglichen. Bei Grundstücken auf welchen die baulichen Nutzung zu mehr als 50% verwehrt ist, kann die Nutzung auf Grundstücke in der gesamten Wohnzone W2A ‚Brambrüesch‘ übertragen werden. Ein allfälliger Nutzungsübertrag bedarf der Genehmigung der Baubehörde und ist im Grundbuch anzumerken.

³ Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend; die örtliche Lage des Gebäudes und die Bauweise der Umgebung ist gebührend zu berücksichtigen.

⁴ Zuschlag z siehe Art. 20

⁵ Grundmasse gemäss Generellem Gestaltungsplan ‚Hotel Krone‘ und Generellem Erschliessungsplan ‚Hotel Krone‘.

⁶ Gestützt auf eine positive Beurteilung der Bauberatung kann die Baubehörde Gebäudelängen von über 40.0 m gestatten.

⁷ Es gelten die Grenzabstände der jeweils angrenzenden Zone.

Ausnützungsziffer (Ergänzende Bestimmung zu Art.37a KRVO)

Art. 18

- 1 ~~Wird die zulässige AZ durch ein Bauvorhaben um mehr als 20 % unterschritten, ist das Gebäude auf dem Grundstück so zu platzieren, dass auch die verbleibende AZ sinnvoll genutzt werden kann.~~
- 1 Die Definition der Ausnützungsziffer richtet sich nach Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO)

Haushälterische Bodennutzung

Art. 18a

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
- 2 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen) haben mindestens 80% der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne AZ gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.
- 3 Wird die geltende Ausnützungsziffer um mehr als 20% unterschritten, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projektes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann. Eine vollständige Ausnützung des Grundstücks darf dabei nicht präjudiziert werden.
- 4 Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie z.B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen. Baugesuche, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 bzw. 3 nicht erfüllen, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

Art. 18b

- 1 Grundstücksteilungen 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 Mindestaus-schöpfung des Nutzungsmasses (Art. 18a) zu vereiteln oder zu erschweren.
- 2 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

2. Strassenabstand

Art. 23

- 1 ~~Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 2.50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3.00 m über dem Trottoir und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten bleiben Baulinien.~~
- 1 **Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen, welche abparzelliert sind, haben alle Gebäude den Grenzabstand gemäss Zonenschema einzuhalten. Die Baubehörde kann Unterschreitungen gemäss Art. 77 KRG gestatten.**
- 2 **Sind öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienende Strassen nicht abparzelliert, haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 2.50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Unterschreitungen zulassen.**
- 3 **Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3.00 m über dem Trottoir und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten bleiben Baulinien.**
- 4 **Das Hofstattrecht geht dem kommunalen Strassenabstand vor.**

Wohnzone

Art. 27

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gastgewerbebetriebe sind im Rahmen der Emissionsbestimmungen zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung in ein Wohnquartier passen.
- 2 In der W2A ist die zulässige anrechenbare Geschossfläche pro Parzelle ermittelt und im Zonenplan 1:2'000 festgelegt. In der W2A dürfen die **Hauptgebäude** eine Gebäudegrundfläche von höchstens 85 m² aufweisen. ~~„nicht eingeschlossen sind dabei eingeschossige Anbauten für nicht beheizte Wintergärten, Garagen und dgl. im Umfang von max. 20 m².“~~ **Die Summe der Gebäudegrundflächen von Hauptgebäude und Anbauten gemäss Art. 17 Baugesetz darf höchstens 105 m² betragen.**

Bei Bauvorhaben in der Nähe der Dorfzone und der Kirche ist auf das Orts- und Landschaftsbild besondere Rücksicht zu nehmen.

Gewerbemischzone

Art. 28

- 1 ~~Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt.~~
Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 ~~Zulässig ist je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung bei gleichzeitiger Erstellung einer hinreichenden Betriebsfläche sowie weiterer betriebsgebundener Wohnraum. Der Anteil für die gewerbliche Nutzung muss mindestens 60% der gesamten auf dem Grundstück realisierten baulichen Nutzung betragen. Bestehende gewerblich genutzte Gebäude können eingerechnet werden.~~
Pro Betrieb dürfen maximal 40 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche als Wohnraum genutzt werden.
- 3 ~~Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.~~
Wird rechtmässig erstellter Wohnraum, der den geltenden Vorschriften nicht mehr entspricht, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, darf die vorbestandene Nutzfläche auf derselben Parzelle wieder aufgebaut werden, ohne dass die Beschränkung nach Absatz 2 eingehalten werden muss.

Gewerbezone

Art. 29

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 In der Gewerbezone ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder betriebsgebundenes Personal gestattet. Pro Gewerbebaute darf der Wohnraum 200 m² BGF nicht überschreiten.
- 3 ~~Erfordert es der Produktionsablauf und bedingt es die Funktion der Gebäude, so kann der Gemeindevorstand in Abweichung der Zonenordnung bei der Gebäudehöhe bis zu 50% Mehrhöhe gestatten, wenn das Projekt Gewähr für eine funktionale und architektonisch einwandfreie Gestaltung bietet und sich dem Ortsbild und dem Charakter der Landschaft anpasst. Vorbehalten bleibt Absatz 4.~~
- 4 Die maximale Höhe von Bauten und Anlagen kann im ~~Zonenplan~~ **Generellen Gestaltungsplan** innerhalb bestimmter Geltungsbereiche durch Höhenbegrenzungen in m.ü.M. bestimmt werden. Die jeweiligen Höhenkoten dürfen von keinem Bauteil – ausser von technisch bedingten Elementen wie Aufzüge, Kamine, Entlüftungen und dergleichen – überschritten werden.
- 5 Im Generellen Gestaltungsplan Tanzplatz werden innerhalb der Gewerbezone Baufelder, Etappen und Erschliessungsflächen festgelegt. Bauten dürfen nur innerhalb der Baufelder und entsprechend der vorgesehenen Etappierung erstellt werden. Die Gebäudehöhe ~~in den~~ **im** Baufeldern 1 ~~und 4~~ richtet sich nach dem

Zonenschema. In den Baufeldern 2 und 3 dürfen Bauten und Anlagen, mit Ausnahme von untergeordneten Dachaufbauten, die im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Höhe nicht überschreiten.

Die Erschliessungsfläche dient als Parkierungs-, Zufahrts- und Manövrierfläche. Es sind Parkierungsbauten und -anlagen sowie Nebenbauten zulässig, welche in engem Zusammenhang mit dem Zweck der Erschliessungsfläche stehen.

- 6 Innerhalb des Bereiches mit Konzeptpflicht werden Neubauten nur gestützt auf ein Gesamtkonzept für die Erschliessung und Bebauung erteilt. Das Gesamtkonzept hat den gesamten Perimeter zu umfassen und aufzuzeigen, wie eine optimale Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung und eine landsparende Erschliessung erreicht wird. Überdies gelten folgende Rahmenbedingungen:
 - Bei Neubauten, Ersatzneubauten und wesentlichen Erweiterungen bestehender Bauten ist eine minimale Fassadenhöhe von talseitig 8 m und bergseitig 5 m zu realisieren.
 - Die Baubehörde kann diese Mindesthöhen um 2 m reduzieren, sofern ein Untergeschoss im Umfang von mindestens 50% der Gebäudegrundfläche erstellt wird.

Zone für Bildungs- und Lernstätten

Art. 32

- 1 Die Zone für Bildungs- und Lernstätten dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der bestehenden Bebauung. Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche mit dem Betrieb der Bildungs- oder Lernstätte in Verbindung stehen und sie selbst oder deren Benützung den Betrieb der Bildungs- oder Lernstätte nicht stören.
- 2 In der Zone für Bildungs- und Lernstätten im Gebiet ‚Riedwiesli‘ gilt die Quartierplanpflicht. Neubauten und wesentliche Umbauten dürfen nur gestützt auf die Quartierplanung mit Vorschriften, Gestaltungsplan und Erschliessungsplan erstellt werden. In der Quartierplanung werden insbesondere die Lage und Grösse der Bauten, die allgemeine Gestaltung der Überbauung sowie die Erschliessung detailliert festgelegt. Geringfügige Umbauten bestehender Bauten dürfen ohne Quartierplanung nur im bestehenden Volumen erfolgen
- 3 Als Grundlage für die Quartierplanung bzw. für das Baubewilligungsverfahren dient ein Gestaltungs- und Entwicklungskonzept oder ein Studienauftrag resp. Architekturwettbewerb.
- 4 Die Zone für Bildungs- und Lernstätten in Malix gilt als Nichtbauzone, sämtliche Bauvorhaben unterliegen dem Bewilligungsverfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone. Bauten und Anlagen, welche direkt mit dem Betrieb zusammenhängen und betriebsnotwendig sind, können als standortgebundene Bauten und Anlagen bewilligt werden.

- 5 Die Erschliessung richtet sich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes; die Kosten der Erschliessung (Bau und Unterhalt) werden von den betroffenen Grundeigentümern resp. Nutzniessern getragen.
- 6 Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde erlässt bei Bedarf entsprechende Auflagen.

Hotelzone A

Art. 33

- 1 ~~Die Hotelzone A ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime, Heilstätten und Schulungsbetriebe bestimmt.~~ Die Hotelzone A ist bestimmt für traditionelle Hotels sowie für hotelmässig geführte Resorts oder vergleichbare Betriebe, welche die Anforderungen an strukturierte Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 4 Zweitwohnungsverordnung (ZWV) erfüllen. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn sie den zonenrechtlichen Betrieb nicht stören.
- 2 ~~Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni Hotels und Pensionen. Aparthotels sind nur zulässig, sofern sie als Bestandteil eines traditionellen Hotels mit diesem eine betriebliche Einheit bilden und nicht mehr als ein 1/3 der gesamten anrechenbaren Geschossfläche umfassen.~~ Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) sind zulässig.
- 3 Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG sind nur im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung oder einer Folgeplanung zulässig. Es besteht kein Anspruch auf solche Wohnungen.
- 4 Bestehende Hotels dürfen im Rahmen der Vorschriften von Abs. 1 und 2 ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Fassaden- und Gesamthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.
- 5 Bei Bauvorhaben in der Nähe der Kernzone und der Kirche ist auf das Orts- und Landschaftsbild besondere Rücksicht zu nehmen.

Hotelzone C

Art. 34a

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

- 2 Baubewilligungen in der Hotelzone C werden nur gestützt auf einen rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) erteilt. Im GGP sind basierend auf einem Gesamtkonzept die zulässigen Gebäudeabmessungen und das Nutzungsmass im Rahmen der Regelbauweise zu konkretisieren sowie die Anordnung und Umfang der Wohnungen nach Absatz 1 zu konkretisieren.
- 3 Wird an touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) Stockwerkeigentum begründet, gelten die nachfolgenden Bedingungen:
 - a. Die Eigennutzung von bewirtschafteten Wohnungen beträgt max. 3 Wochen pro Hauptsaison;
 - b. Eine Dauervermietung von bewirtschafteten Wohnungen ist ausgeschlossen;
 - c. Es muss ein Renovationsfonds eingerichtet werden, welcher dem Betreiber sowie den Eigentümern den erforderlichen Handlungsspielraum für die Durchführung von Renovationsarbeiten einräumt;
 - d. Die Gemeinde kann die Baufreigabe vom Vorliegen des Begründungsaktes, allfälliger Reglemente sowie Miet- und Bewirtschaftungsverträge abhängig machen.
- 4 In der Hotelzone C in «Hinter Stettli» kann auf den Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes verzichtet werden. Es gilt die Regelbauweise der Kernzone B. Bestehende, altrechtliche Wohnungen sind zulässig und dürfen im Rahmen des Zweitwohnungsgesetzes umgebaut und wiederaufgebaut werden.
- 5 Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Fläche der Hotelzone C in «Hinter Stettli» muss innert 2 Jahren seit Rechtskraft der Planung mit den Bauarbeiten für das vorgesehene Projekt begonnen und der Bau innert 2 Jahren nach Baubeginn abgeschlossen sein. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 19h KRG.
- 6 Werden in der Hotelzone C am Standort «Portal» (Parzelle Nr. 20 112) bestehende oberirdische Parkieranlagen bzw. Parkplätze durch ein Bauvorhaben beansprucht, sind diese von der Bauherrschaft in demselben Umfang an geeigneter Lage zu ersetzen und zu finanzieren. Zusätzlich sind die jeweils erforderlichen Pflichtparkplätze gemäss Art. 84 Baugesetz zu realisieren.

Spezialzone Lindenhof

Art. 34c

- 1 Die Spezialzone Lindenhof ist für Beherbergungsbetriebe im Sinne von Art. 34a Abs. 1 BauG sowie für Kurbetriebe bestimmt. Als Kurbetrieb gilt ein Betrieb, welcher über betriebseigene Infrastrukturen zur Beherbergung, Verpflegung und ärztliche Betreuung der Patienten verfügt.
- 2 Im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb sind alle Nutzungen zulässig, die der Unterkunft von Patienten, ihrer Betreuer, ihrer Besucher und des betriebseigenen Personals sowie dem Betrieb der Kureinrichtungen dienen (Behandlungs- und Therapieräume, Hallenbäder, Gemeinschaftsräume, Wäschereien, Küchen etc.).
- 3 Neben Bauten und Anlagen für Beherbergungs- und Kurbetriebe sind auch Bauten und Anlagen für Schulungs- und Ausbildungszwecke zulässig. Für diese gelten nachfolgende Anforderungen:
 - a. Vorhandensein einer ausgewiesenen, fachlich qualifizierten und vor Ort anwesenden Leitung und
 - b. einer angemessenen betriebseigenen Infrastruktur für den Unterricht und die Ausbildung sowie für die kollektive Beherbergung und Verpflegung.
- 4 Bauten und Anlagen für kulturelle Nutzungen wie Ausstellungsräumlichkeiten, Ateliers, Veranstaltungsräumlichkeiten und dergleichen sind zulässig.
- 5 Baubewilligungen in der Spezialzone Lindenhof werden nur gestützt auf einen rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) erteilt. Im GGP sind basierend auf einem Gesamtkonzept die zulässigen Gebäudeabmessungen und das Nutzungsmass zu konkretisieren. Bei Umnutzungen und Umbauten ausschliesslich innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens kann auf die Erarbeitung eines GGP verzichtet werden.
- 6 Die Erstellung von Erstwohnungen ist nicht zulässig.
- 7 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die kommunale Bauberatung oder die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Erhaltungszone, Ergänzende Bestimmungen

Art. 36

Es gilt Art. 31 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Gaubünden (KRG). Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.

Erneuerungen ~~bzw. Umnutzung~~ von bestehenden Bauten sind unter Einhaltung der nachfolgenden ergänzenden Bestimmungen zulässig:

- 1 Die Kosten der Gestaltungsberatung gehen zu Lasten der Baugesuchsteller. Die Errichtung von untergeordneten Anbauten (Nebennutzungen) bis 5.0 m² pro Gebäude kann im Interesse der Erhaltung der historischen Bausubstanz bewilligt werden.

Für bestehende Wohnbauten (ohne Aussenplätze) ~~und neu geschaffene Wohnbauten~~ kann die Errichtung eines Aussensitzplatzes im Umfang von maximal 10.0 m² pro Objekt bewilligt werden. Bedingung ist, dass sie sich bezüglich Gestaltung und Materialisierung vorzüglich in das gewachsene Terrain und das bestehende Bauegefüge einordnen.

~~Sonnenkollektoren sind so zu dimensionieren und anzuordnen, dass eine möglichst unaufdringliche Erscheinung gewährleistet ist.~~ Für Solaranlagen gelten die Bestimmungen der Verordnung über die Gestaltung und Anordnung von Solaranlagen der Gemeinde Churwalden.

2 Wohnbauten:

Bestehende, historische Wohnbauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten. Störende, neuzeitliche Eingriffe sind zu beseitigen.

3 Ökonomiebauten:

Das äussere Erscheinungsbild der bestehenden, traditionellen Ökonomiegebäude (Stallscheunen) ist möglichst unverändert zu erhalten. ~~Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist in der Regel nur innerhalb des bestehenden Heuraumes zulässig. Der Stallteil soll in seiner heutigen Form erhalten bleiben und im wesentlichen als Lager- und Nebenraum, WC, Zugänge und dgl. genutzt werden. Für bauliche Eingriffe, welche im Zusammenhang mit der Umnutzung der Heuräume zu Wohnzwecken stehen, gelten folgende Grundsätze und nachfolgende erläuternde Gestaltungsskizzen:~~

- ~~Die bestehenden Zugänge (Heuraumtore und Stalleingänge) sind zu erhalten. Es dürfen keine neuen Zugänge, die nach aussen in Erscheinung treten, erstellt werden.~~
- ~~Pro Objekt (Heuraum) ist die Errichtung eines Kaminzuges gestattet. Nach Aussen soll dieser schlicht in der Regel als Stahlkamin in Erscheinung treten.~~
- ~~Wärmetechnische Massnahmen, wie z. B. der Einbau von Dichtungsebenen, Dämmschichten, Fenstern, Fensterläden, Türen inkl. der dazu erforderlichen Unterkonstruktionen, haben auf den Innenseiten der bestehenden Umfassungsflächen (Heuraumboden, Dachunterseite, Rundholzwände) zu erfolgen.~~
- ~~Die neuen Belichtungsöffnungen, welche auf der Aussenseite des Rundholzstrickes in Erscheinung treten, dürfen insgesamt max. 8% der anrechenbaren Gebäudefläche des jeweiligen Heuraumes umfassen.~~
- ~~Neue Öffnungen im Rundholzstrick sind in traditioneller Art auszubilden (Ausbrüche auf bestehende Balkenlagen abgestimmt mit seitlichem Stützpfeilern).~~
- ~~Bei Erneuerungen der Dacheindeckung ist der charakteristische Dachaufbau (Konstruktion, Material, schlanke Dachrandabschlüsse) wieder~~

~~herzustellen. Das anfallende Regenwasser darf über Dachrinnen und Speier abgeführt werden. Fallrohre sind in der Regel nicht zulässig.~~

4 [...]

Zone Hofraum und Garten

Art. 37a

- 1 Die Zone Hofraum und Garten ist für Hofräume und Gärten im Baugebiet bestimmt. Sie umfasst Frei- und Aussenräume, welche für das Ortsbild sowie die Siedlungs- und Wohnqualität von Bedeutung sind.
- 2 In der Zone Hofraum und Garten dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden mit Ausnahme von einzelnen eingeschossigen Kleinbauten wie Geräteschuppen, Gartenlauben u. dgl. mit einer Grundfläche von max. 9 m². Unterirdische Bauten sind zulässig. Auskragende Bauteile von angrenzenden Hauptbauten wie Vordächer, offene Balkone, Freitreppen u. ä. dürfen max. 2.0 m in die Zone Hofraum und Garten hineinragen.
- 3 Bestehende Bauten dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.
- 4 Einzelne offene Parkplätze sind zulässig, wenn sich diese gut in das Ortsbild und die Umgebung einfügen und keine wesentlichen Geländeänderungen erforderlich sind. Die Baubehörde verbindet die Bewilligung von solchen Parkplätzen mit einem Revers, wonach diese wieder entfernt werden müssen, sobald eine zumutbare Möglichkeit der Erstellung oder der Beteiligung an einer gemeinschaftlichen Parkierungsanlage ausserhalb der Zone Hofraum und Garten besteht.
- 5 Die Baubehörde kann im Interesse des Ortsbildschutzes Auflagen hinsichtlich Materialisierung und Ausgestaltung von Bauten und Anlagen erlassen.

Zone für Sport- und Freizeitnutzungen

Art. 40a

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen bestimmt, die der Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten im Freien dienen.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die sportlichen Zwecken oder der Erholung dienen, wie Spiel- und Freizeitanlagen, Rast- und Picknickplätze und dergleichen.
- 3 Die Gemeinde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Gesamtkonzept verlangen, welches auch spätere Ausbautetappen innerhalb der Zone aufzeigt.

Genereller Gestaltungsplan

Art. 43

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft. Er enthält als Bestandteil von Baugesetz und Zonenplan Vorschriften über die Gestaltung und Erhaltung einzelner Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Gestaltungsbereiche und Gestaltungsobjekte.
- 3 Im Generellen Gestaltungsplan werden Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt.
- 4 **In Gebieten mit Hochbauverbot ist die Erstellung von Hochbauten untersagt.**

Genereller Erschliessungsplan

Art. 55

- 1 [...]
- 2 [...]
- 3 [...]
- 4 [...]
- 5 Für die innerhalb der Kernzone B in Egga, Spina, Lax, Patnia und Oberhus liegenden Bauten und Anlagen gilt eine reduzierte, öffentliche Erschliessungspflicht. Insbesondere die Erschliessung mit den notwendigen Anlagen der Ver- und Entsorgung ist Sache der betroffenen Grundeigentümer.
- 6 Für die Anlagen der Wasserversorgung, bei denen die öffentlich rechtliche Wassergenossenschaft Brambrüesch Träger ist, gelten die jeweiligen Vorschriften des Wasserreglementes der Genossenschaft. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.
- 7 [...]

4. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Freihaltebereich

Art. 47

- 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 Gebäude und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.

5. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

6. Folgeplanungen

1. Anzeigepflicht

Art. 64

- 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 Baubehörde **frühzeitig** anzuzeigen.

- 2 **Bauvorhaben, welche gemäss Art. 40 Abs. 1 KRVO von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, sind gemäss Art. 40a KRVO der kommunalen Baubehörde vor der Ausführung schriftlich anzuzeigen. Davon ausgenommen sind Zäune gemäss Art. 40 Abs. 1 Ziff. 19 KRVO.**
- 3 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren Art. 65

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das ~~Meldeverfahren~~ **vereinfachte Baubewilligungsverfahren** gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. ~~Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.~~

Meldeverfahren Art. 67

- 1 ~~Die Baubehörde bestimmt gemäss Art. 50 kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) die meldepflichtigen Bauvorhaben (siehe Anhang).~~
- 2 ~~Die meldepflichtigen Bauvorhaben werden im Meldeverfahren (Art.51 KRVO) behandelt.~~

Baugesuch Art. 68

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. **Zusätzlich ist das Baugesuch auch in elektronischer Form einzureichen.** In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

[...]

~~17. bezüglich dem Wasseranschluss sind bei Bauvorhaben in Brambrüesch vor Baueingabe mit der Wassergenossenschaft Brambrüesch unter Angabe der voraussichtlichen Wasserbezugsmenge der Anschlusspunkt sowie die technischen Rahmenbedingungen zu bestimmen. Dem Baugesuch ist ein entsprechender Katasterplan, in der Regel 1:500, beizulegen;~~

~~[...]~~

- ~~2 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind die Gesuchsunterlagen in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.~~
- ~~3 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.~~
- 4 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: schwarz/grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 5 Bei geänderten Bauteilen ist nach Abschluss der Bauarbeiten der Gemeinde un- aufgefördert eine Dokumentation des ausgeführten Werks inkl. Änderungen abzugeben (Pläne des ausgeführten Werkes im Massstab 1:50 oder 1:100). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzu- liefern.

Revers

Art. 69

- 1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung unter der Bedingung erteilt werden, dass sich die betroffenen ~~Grundeigentümerinnen und~~ Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen ~~er der~~ Baubehörde den gesetzlichen Zustand innert angemessener Frist wiederherzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Kinderspielplätze und Nebenräume

Art. 71

- ~~1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse zu erstellen.~~
- ~~2 Mindestens 8% der Hauptnutzflächen sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.~~

Energiehaushalt

Art. 72

- 1 ~~Die Gemeinde unterstützt den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.~~

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 73

- 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.
- 3 Während der Wintersaison vom ~~15~~ **20.** Dezember bis ~~31.~~ **15. März** dürfen in den Dörfern Parpan, Churwalden sowie Brambrüesch weder Abbruch-, Aushub-, Spreng- noch Rohbauarbeiten ausgeführt werden. Auf Gesuch hin kann der Gemeindevorstand in begründeten Fällen Ausnahmen gewähren. Innere Um- oder Ausbauarbeiten, die keine wesentlichen Emissionen verursachen, sind zulässig.
- 4 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

Dächer

Art. 75

- 1 Dächer sind gesamtheitlich mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 ~~Bei Hauptbauten in der Kernzone KA und KB, der Dorfzone und der Erhaltungszone sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 36%–80% bzw. 20°–39° gestattet. Bei Hauptbauten in den übrigen Zonen können gestützt auf eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung auch andere Dachformen, insbesondere Flachdächer, bewilligt werden. Für An- und Kleinbauten sind in allen Zonen auch Flachdächer zulässig.~~

In der Regel sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20° - 39° gestattet. In begründeten Fällen können gestützt auf eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung auch andere Dachformen, insbesondere Flachdächer, sowie Abweichungen von der Neigung bewilligt werden. Für An- und Kleinbauten sind auch andere Dachformen zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile im Umfang

von maximal 20% der Gebäudefläche sind Flachdächer sowie Flachdachterrassen zulässig.

- 3 ...¹
- 4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind grundsätzlich zulässig. Sie sind mit besonderer Sorgfalt und Zurückhaltung zu gestalten. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt 1/2 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 5 In der Kernzone und in der Dorfzone werden neue Dachflächenfenster nur bewilligt, wenn sie für die Belichtung des Dachraumes unerlässlich sind und das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen. Die Fläche einzelner Dachflächenfenster darf 1.0 m² nicht überschreiten.

Zu- und Ausfahrten

Art. 83

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf die im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Sammel- und Erschliessungsstrassen sowie auf Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge und 3.0 m Breite aufweisen. Auf den Vorplatz kann verzichtet werden, falls das Garagentor mit einem elektrischen Antrieb mit Fernbedienung geöffnet werden kann und die Einfahrt ab einer Gemeinde- oder Privatstrasse erfolgt.
- 2 Ungedeckte Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 4.0 m Länge vorhanden sein.
- 3 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 4 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone und der Dorfzone kann die Baubehörde abweichende Masse gestatten.
- 5 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

¹ Aufgehoben durch RB 15.975 vom 24.11.2015

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Pflichtparkplätze

Art. 84

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze (Abmessungen gem. VSS-Norm) für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten. Werden Abstellplätze auf fremden Boden bereitgestellt, sind entsprechende, dauernde Dienstbarkeiten einzutragen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
 - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 70 m² ~~anrechenbare Geschossfläche~~ **Hauptnutzfläche**, darüber 2 Plätze
 - Bürobauten/Gewerbebauten 1 Platz pro 25 m² ~~anrechenbare Geschossfläche~~ **Hauptnutzfläche**
 - Verkaufslokale 1 Platz pro 20 m² Ladenfläche
 - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 4 Fremdenbetten
 - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den VSS-Normen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

3 [...]

4 [...]

5 [...]

2. Ersatzabgabe

Art. 85

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

- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 5'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Schweizerischen Baupreisindex (Region Ostschweiz) vom April 2012 von 101.9 Punkten (Basis Oktober 2010 = 100). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze sowie die Förderung des öffentlichen Verkehrs und den Langsamverkehr zu verwenden.
- 4 Im Weiteren gelten die Bestimmungen von Art. 5 des Strassenpolizeigesetzes der Gemeinde Churwalden.

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

Art. 89a

- 1 Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.
- 2 Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.
- 3 Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.
- 4 Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die kommunale Baubehörde innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.
- 5 Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

Erschliessungs- und Gebührengesetz, Reglemente

Art. 91

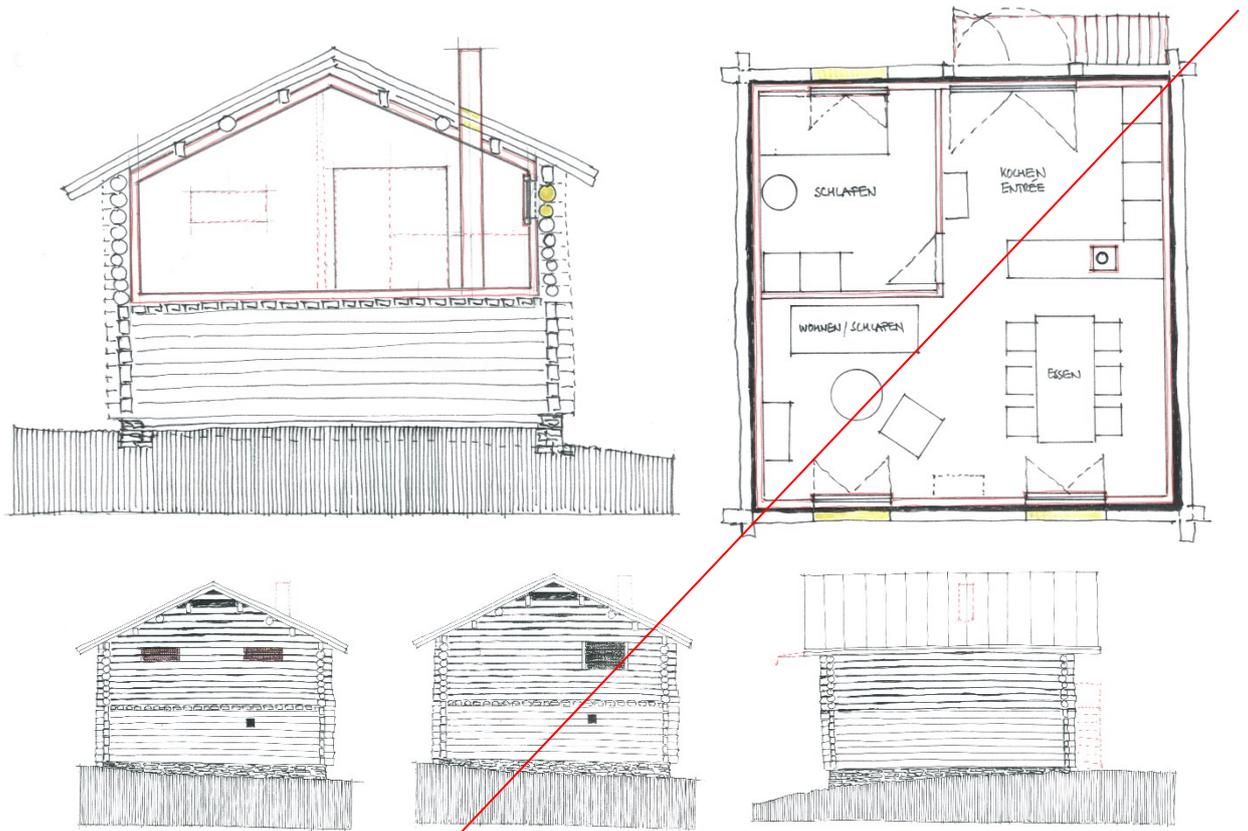
- 1 Das Erschliessungs- und Gebührengesetz regelt in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung von öffentlichen und privaten Er-

schliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Das Erschliessungs- und Gebührengesetz legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

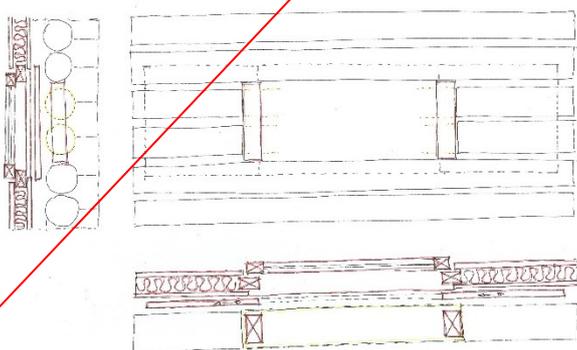
- 2 Das Erschliessungs- und Gebührengesetz regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen das Erschliessungs- und Gebührengesetz den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung des Erschliessungs- und Gebührengesetzes sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass des Erschliessungs- und Gebührengesetzes ist die Gemeindeversammlung.
- 4 ~~Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Wasserreglement der Wassergenossenschaft Brambrüesch, im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen sowie in Konzessionsvereinbarungen im Bereich Elektrizitätsversorgung.~~

Anhang

Erläuternde Gestaltungsskizzen Erhaltungzone (Art. 36)



Wand-Fenster-Detail



Baubewilligung (Art. 67)

- 1 Das Meldeverfahren findet gemäss Art 50 KRVO Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere
 1. geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben;
 2. bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen.
- 2 Überdies sind nachfolgende Bauvorhaben (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO) dem Meldeverfahren unterstellt.
 1. Reparatur und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;
 2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
 5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²;
 6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
 - Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
 - Service Stationen für Sport und Freizeitgeräte,
 - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
 - Kinderspielplätze,
 - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
 - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,
 - Strassenreklamen
 - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m²;
 7. Iglus und Tipizelte für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
 8. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
 10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
 11. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;

- ~~12. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;~~
 - ~~13. technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;~~
 - ~~14. Sicherheitsvorrichtungen wie
 - ~~—— Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen;~~
 - ~~—— Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen;~~
 - ~~—— Sicherheitsgeländer;~~~~
 - ~~15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;~~
 - ~~16. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;~~
 - ~~17. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;~~
 - ~~18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;~~
 - ~~19. fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten.~~
 - ~~20. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden;~~
 - ~~21. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.~~
- 3 ~~Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet (Art. 51 Abs. 1 KRVO).~~
- 4 ~~Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzen könnte, leitet die Baubehörde das Baubewilligungsverfahren ein.~~