



---

## Protokoll der Gemeindeversammlung vom 19. November 2024, 20:00 Uhr

---

<b>Ort:</b>	Gemeindsaal Churwalden
<b>Anwesend:</b>	124 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
<b>Stimmzähler:</b>	Beat Günther, Jan Lustenberger, Jon Plotke, Frieda Tscharner
<b>Vorsitz:</b>	Karin Niederberger, Gemeindepräsidentin
<b>Protokoll:</b>	Yvonne Bischofberger, Assistentin Gemeindeschreiber

---

Die Gemeindepräsidentin Karin Niederberger heisst die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sowie Gäste recht herzlich willkommen. Für die heutige Gemeindeversammlung lässt sich Gemeindevorstandsmitglied Manuel Brugger aus beruflichen Gründen für die Versammlung entschuldigen. Infolge Krankheit musste sich Gemeindeschreiber Dario Friedli kurzfristig für die heutige Versammlung entschuldigen. Yvonne Bischofberger, Assistentin des Gemeindeschreibers, führt deshalb das Protokoll. Die Versammlung hat nichts dagegen einzuwenden.

Im Anschluss eröffnet die Gemeindepräsidentin die Gemeindeversammlung formell.

Aufgrund der Eingangskontrolle gibt die Vorsitzende die Anwesenheit von 124 stimmberechtigten Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern bekannt. Sie weist darauf hin, dass die nicht stimmberechtigten Gäste auf gesonderte Sitzplätze im hintersten Saalbereich zugewiesen wurden. Diese dürfen nicht an der Diskussion teilnehmen und sind nicht stimmberechtigt.

Als nicht stimmberechtigte Auskunftspersonen nehmen zu Traktandum 2 Dominik Rüegg (Planungsbüro Stauffer & Studach AG) und Rechtsanwältin Caterina Ventrice teil. Auf Nachfrage der Präsidentin hat die Stimmbürgerschaft nichts dagegen einzuwenden.

Die Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest.

*://: Als Stimmzähler werden von der Gemeindeversammlung Beat Günther, Jan Lustenberger, Jon Plotke und Frieda Tscharner, bestimmt.*

Anschliessend stellt die Präsidentin die folgende Traktandenliste zur Diskussion:

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 18.06.2024
2. Revision Ortsplanung Teil Siedlung
3. Orientierungen
4. Verschiedenes und Umfrage

### **Beschluss:**

*://: Die Versammlung genehmigt die vorgeschlagene Traktandenliste diskussionslos und einstimmig.*

---

## **01. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 18.06.2024**

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2024 lag gestützt auf Art. 29 der Gemeindeverfassung vom 28. Juni 2024 bis 29. Juli 2024 in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf. Ferner konnte es auf der Webseite [www.churwalden.ch](http://www.churwalden.ch) eingesehen werden.

Während der 30-tägigen Auflagefrist gemäss Art. 29 der Gemeindeverfassung ist eine Einsprache erhoben worden. [REDACTED] verlangt eine Ergänzung (kursiv) zu seiner Wortmeldung unter dem Traktandum Nr. 5 «Verschiedenes und Umfrage»:

[REDACTED] bedankt sich im Namen aller Pradaschierer, dass die Umfahrungsstrasse endlich realisiert und erfolgreich abgeschlossen wurde. *Er verbindet diesen Dank mit der Hoffnung, dass diese Umfahrung ganzjährig befahrbar sein wird.*“



**Antrag:**

Der Gemeindevorstand beantragt, der vorgenannten Ergänzung des Protokolltextes zuzustimmen.

**Beschluss:**

*://: Der beantragten Protokollergänzung wird mit einer Enthaltung zugestimmt.*

## 02. Revision Ortsplanung Teil Siedlung

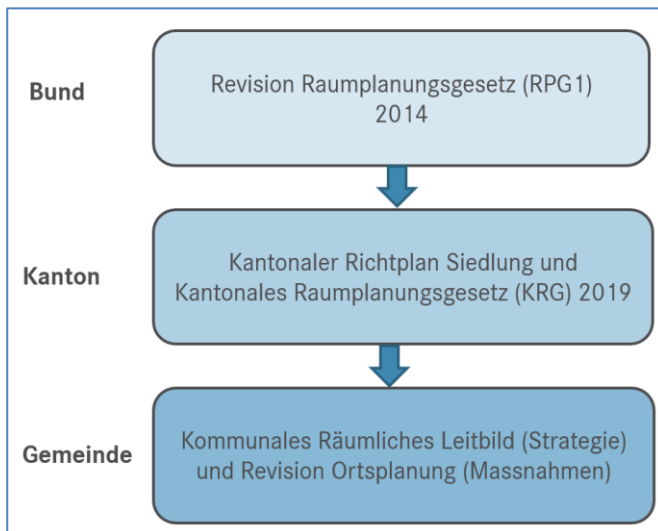
Die Vorsitzende führt einleitend in das Geschäft ein. Sie weist u.a. darauf hin, dass der Stimmbürgerschaft die heute zur Diskussion stehenden Unterlagen im Vorgang zu dieser Gemeindeversammlung öffentlich zur Einsicht auf dem Bauamt sowie Online zur Verfügung standen. Nach den einleitenden Ausführungen informiert Dominik Rüegg im Rahmen einer PowerPoint-Präsentation im Detail über das Geschäft.

### 1. Anlass zur Planung

#### 1.1. Veränderte übergeordnete Rahmenbedingungen

Seit der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Churwalden im Jahr 2012 haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen des Raumplanungsgesetzes massgeblich verändert. Mit der vom Schweizer Stimmvolk am 3. März 2013 angenommenen Revision des Raumplanungsgesetzes wird der Fokus der Siedlungsentwicklung auf die bessere Nutzung des bestehenden Siedlungsgebietes gelegt. Die Ausdehnung der Siedlungen soll zu Gunsten des Kulturlandes vermieden werden.

Nachdem der Kanton Graubünden seine Richtplanung und das kantonale Raumplanungsgesetz angepasst hat (2019) sind nun die Gemeinden gefordert, ihre Ortsplanungen an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Die Gemeinde Churwalden nimmt diese Anpassungen im Rahmen der vorliegenden «Teilrevision Siedlung» vor. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Vorlage sind die Bauzonendimensionierung, Baulandmobilisierung, Ausgleich planungsbedingter Vorteile sowie verschiedene Anpassungen im Baugesetz.



#### 1.2. Ziele der Vorlage

Das übergeordnete Ziel der vorliegenden Teilrevision ist die Schaffung einer RPG1-konformen Ortsplanung. Erst durch diese Teilrevision verfügt die Gemeinde Churwalden wieder über eine den übergeordneten Vorgaben entsprechende Ortsplanung. Das ist wichtig, damit für Bauherrschaften und die Behörden wieder Planungs- und Rechtssicherheit besteht und Projekte nicht blockiert werden.

Die Baubehörde hat nun rund 10 Jahre Erfahrung mit dem neuen Baugesetz. Die Vorlage wird daher auch zum Anlass genommen, um das Baugesetz wo sinnvoll zu präzisieren oder anzupassen.



Die Vorlage verfolgt nachfolgende Hauptziele und trifft die dazu erforderlichen Massnahmen:

- a) Schaffen von Planungs- und Rechtssicherheit für Bauwillige und Behörden (vgl. Kap. 2.1)
- b) Sicherstellen von verfügbarem Bauland für Einheimische (vgl. Kap. 2.2)
- c) Voraussetzungen für das Gewerbe verbessern (vgl. Kap. 2.3)
- d) Vereinfachungen im Baubewilligungsverfahren und Reduktion von Überbauungshemmnissen (vgl. Kap. 2.4)

### 1.3. Kommunales räumliches Leitbild (KRL) als «Richtschnur» für die Ortsplanungsrevision

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «Kommunalen räumlichen Leitbildes». Mit einem solchen Leitbild legen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder fest. Die Gemeinde Churwalden hat im Rahmen eines separaten Prozesses ein entsprechendes Leitbild erarbeitet und am 21.11.2019 beschlossen. Die vorliegende Ortsplanungsrevision orientiert sich an den Vorgaben des Leitbildes und setzt darin enthaltene Strategien grundeigentümergebündelt um.

## 2. Wesentliche Inhalte der Vorlage

### 2.1 Schaffen von Planungs- und Rechtssicherheit für Bauwillige und Behörden

#### Übergeordnete Vorgaben mit Augenmass umsetzen

Die Ortsplanung Churwalden wird an die neuen Vorgaben von Bund und Kanton angepasst. Dies umfasst die Anpassung der Bauzonengrösse, die Umsetzung von Massnahmen zur besseren Nutzung der vorhandenen Reserven (Innenentwicklung) und die Regelung der Mehrwertabgabe. Durch die revidierte Ortsplanung kann anschliessend auch die geltende Planungszone wieder aufgehoben werden. Solange keine rechtskonforme Ortsplanung geschaffen wurde, besteht eine Rechtsunsicherheit und Projekte können behindert werden. Der Gemeindevorstand setzt die übergeordneten Vorgaben mit Augenmass um, indem er die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt und den zustehenden Handlungsspielraum so weit als möglich ausnützt.

#### Bauzonengrösse dem Bedarf der nächsten 15 Jahre anpassen

Die Gemeinde Churwalden verfügt gemäss kantonalem Richtplan Siedlung über zu grosse Bauzonenreserven. Das heisst, dass die Bauzone heute grösser ist, als innert der nächsten 15 Jahre benötigt wird. Konkret reichen die heute vorhandenen Bauzonenreserven in der Gemeinde für rund 500 zusätzliche EinwohnerInnen. Demgegenüber prognostiziert der Kanton eine Abnahme der Bevölkerungszahl in Churwalden um rund 100 Einwohner innerhalb der nächsten 15 Jahre. Die Gemeinde ist darum von Gesetzes wegen verpflichtet, ihre Bauzone zu verkleinern (Art. 15 Abs. 2 RPG).

Aus Sicht des Gemeindevorstandes ist innerhalb der nächsten 15 Jahre entgegen der kantonalen Bevölkerungsprognose nicht von einer rückläufigen Bevölkerungszahl auszugehen. Dafür sprechen verschiedene Gründe, wie beispielsweise:

- Churwalden ist Teil der Agglomeration Chur und sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Individualverkehr sehr gut an die Stadt Chur und die Agglomeration angeschlossen.
- In den letzten Jahren wurde stetig in die Verbesserung der Infrastruktur, Versorgung und Siedlungserneuerung investiert.
- Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, dies zeigen verschiedene Neubauprojekte für Mehrfamilienhausbauten.
- Die Hotellerie investiert in Neubauten und Erweiterungen
- Die Gemeinde sieht konsequente Mobilisierungsmassnahmen für Bauland vor, sodass dieses auch effektiv für eine Überbauung zur Verfügung steht.
- Die Baulandpreise in der Gemeinde sind im Quervergleich mit anderen Gemeinden in der Umgebung und der Region verhältnismässig tief.

Viele dieser Entwicklungen erfolgten erst in den vergangenen rund 5 Jahren. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich die positiven Effekte dieser Entwicklung in den nächsten Jahren in Form von zusätzlichen Einwohnern zeigen wird. Die Gemeinde erachtet daher die Annahme einer Bevölkerungszunahme als realistisch. Die Ortsplanungsrevision wird daher auf eine positive Bevölkerungsentwicklung ausgelegt.



Dennoch ist eine Reduktion der Bauzone vorzunehmen, wobei diese klar geringer ausfällt als vom Kanton gefordert.

#### **Bauzonenreduktion auf das erforderliche Minimum beschränken**

Im Interesse eines genügenden Angebotes an Bauland wird die Reduktion der Bauzone in vorliegender Revision so gering als möglich gehalten. Gemäss Rückmeldung des Kantons im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wären noch weitergehende Bauzonenreduktionen erforderlich. Der Gemeindevorstand verzichtet jedoch auf weitere Reduktionen und wird dies gegenüber dem Kanton im Rahmen des bevorstehenden Genehmigungsverfahrens begründen. Die vorgenommenen Bauzonenreduktionen erfolgten nach einheitlichen Kriterien und betreffen v.a. Bauzonen am Siedlungsrand oder an peripheren Lagen.

#### **Ablösung der Planungszone durch konkrete Planung**

Die Gemeinde bestimmt mit dieser Planung aktiv, wie die verbleibenden Bauplätze auf dem Gemeindegebiet verteilt sind. Damit wird gewährleistet, dass wichtige Entwicklungsschwerpunkte und zentrale Lagen künftig für eine Überbauung zur Verfügung stehen. Diese konkrete Planung löst schliesslich die heute geltende, generelle Planungszone ab. Aus Sicht des Gemeindevorstandes ist es von zentraler Bedeutung, dass die Gemeinde hier innerhalb ihres zustehenden Ermessensspielraumes selber über die Gemeindeentwicklung bestimmen kann. Dies wird mit vorliegender Revision erreicht.

### **2.2 Sicherstellen von verfügbarem Bauland für Einheimische**

#### **Bauplätze aktivieren**

Um die angestrebte, positive Bevölkerungsentwicklung auch zu ermöglichen ist es von hoher Wichtigkeit, dass die Bauplätze in den nächsten Jahren auch tatsächlich für eine Überbauung zur Verfügung stehen und nicht gehortet werden. Für sämtliche Bauplätze werden daher Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit getroffen. Konkret handelt es sich um eine Bauverpflichtung gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz. Werden solche Bauzonenreserven nicht innerhalb der festgelegten Frist (8 Jahre + 2 Jahre Nachfrist) überbaut, kann die Gemeinde unter gegebenen Voraussetzungen ein Kaufrecht ausüben, um das Land an Bauwillige weiterzugeben. Die Gemeinde Churwalden hat entsprechende Regelungen bereits im Jahr 2012 eingeführt und ergänzt diese nun in vorliegender Vorlage.

#### **Mindestausnützung sicherstellen**

Das Bauland soll möglichst effizient genutzt bzw. überbaut werden. Auf einer grösseren Parzelle ist beispielsweise ein Gebäude so zu platzieren, dass später noch ein zweites Gebäude erstellt werden kann. Oder es sind in einer Bauzone mit hoher Ausnützung (z.B. Wohnzone 3) auch effektiv Mehrfamilienhäuser zu erstellen und nicht «nur» Einfamilienhäuser. Aufgrund der begrenzten Anzahl Bauplätze ist eine gute Ausnützung umso wichtiger. Zu diesem Zweck wird im Baugesetz eine Mindestausnützung von 80 % der zulässigen Ausnützungsziffer vorgesehen. Bauvorhaben müssen diese Mindestausnützung erreichen oder es ist durch die Bauherrschaft im Baugesuch aufzuzeigen, wie die Ausnützung später realisiert werden kann.

#### **Gezielte Umzonungen zwecks besserer Nutzung**

Verschiedene Areale werden im Rahmen der vorliegenden Revision einer anderen Nutzungszone zugewiesen. Beispielsweise werden die beiden alten Postliegenschaften in Churwalden und Parpan von der heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen neu der Kernzone zugewiesen. Dies ist eine erhebliche Aufwertung dieser Parzellen und ermöglicht eine Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung. Dies fördert Wohnraum an zentralen, gut erschlossenen Lagen.

### **2.3 Voraussetzungen für das Gewerbe verbessern**

#### **Zusätzliche Gewerbebezonen**

Durch gezielte Ein- und Umzonungen werden zusätzliche Gewerbebezonen geschaffen. In den Gebieten Parzutt Churwalden, Meiersboden und Pala Malix werden Umzonungen zugunsten von gewerblichen Nutzungen vorgenommen. In Parzutt werden zusätzlich Massnahmen zur optimalen Ausnützung sowie Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit der Gewerbezone vorgesehen. Im Bereich Furnersch Hus Churwalden wird eine zusätzliche Gewerbezone eingezont.



### **Möglichkeiten für Wohnnutzungen in Gewerbegebieten erweitern**

Sowohl in der Gewerbemischzone als auch in der Gewerbezone sollen in einem untergeordneten Umfang auch Wohnungen, beispielsweise für das Personal der Betriebe oder anderweitiger Wohnraum, realisierbar sein. Das Baugesetz wird dahingehend angepasst, dass in der Gewerbemischzone bis zu 40 % Wohnraum möglich ist (auch nicht betriebsgebundener Wohnraum), in der reinen Gewerbezone maximal 20 %. Die Anteilsregelung stellt sicher, dass das Gewerbe nicht durch Wohnnutzung verdrängt wird, sondern von der Wohnnutzung profitiert. Das neue Baugesetz ermöglicht damit mehr Wohnraum in diesen Zonen als bisher.

### **Verzicht auf Ausnützungsbeschränkung**

In den Gewerbebezonen und den Gewerbemischzonen wird weiterhin auf die Beschränkung der Ausnützung verzichtet. Innerhalb der Gewerbebezonen besteht zudem keine Beschränkung der Gebäudelängen. Damit wird der maximal mögliche Spielraum eingeräumt, um entsprechend den betrieblichen Erfordernissen Bauten und Anlagen in diesen Zonen zu erstellen. Bei den Gewerbebezonen handelt es sich im Gegensatz zu den Wohnzonen um wenig empfindliche Nutzungen, weshalb ein Verzicht auf die Ausnützungsziffer im Interesse der gewerblichen Nutzung vertretbar ist.

## **2.4 Vereinfachungen im Baubewilligungsverfahren und Reduktion von Überbauungshemmnissen**

### **Effizientere Abläufe dank klarer Kompetenzregelung**

Kleinere Bauvorhaben können mit dem neuen Baugesetz durch den Departementsvorsteher oder den Bauamtsleiter behandelt werden und müssen nicht bis zum Gemeindevorstand. Weiter wird die Rolle der Baukommission im Baugesetz präzisiert – sie prüft die Baugesuche umfassend und stellt der Baubehörde Antrag. Mit diesen Massnahmen werden insbesondere kleinere Vorhaben im Bewilligungsprozess vereinfacht.

### **Verzicht auf Bauberatungspflicht / Gestaltungsberatung**

Auf die bisherige Bau- bzw. Gestaltungsberatungspflicht wird im neuen Baugesetz verzichtet. Diese galt bisher beispielsweise in den Kernzonen. In der Regel prüft und beurteilt somit neu die Baukommission und die Baubehörde die Baugesuche hinsichtlich der Erfüllung der gestalterischen Vorgaben. Die Baukommission kann im Bedarfsfall auf externe Fachleute zurückgreifen für rechtliche, gestalterische oder energetische Fragestellungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben.

### **Gewährleistung von notwendigen Baustelleninstallationen**

Bei Bauvorhaben kann es vorkommen, dass Nachbargrundstücke beansprucht werden müssen, beispielsweise für die Baustellenzufahrt oder andere Baustelleneinrichtungen. Bisher haben diesbezügliche Bestimmungen im Baugesetz gefehlt, was im Einzelfall zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Realisierung von Bauvorhaben führen kann. Neu wird eine Bestimmung ins Baugesetz aufgenommen, welche den rechtlichen Rahmen für die temporäre Beanspruchung von Drittgrundstücken gewährleistet.

## **2.5 Weitere Aspekte**

### **Einnahmen durch Mehrwertabschöpfung**

Das übergeordnete Recht verlangt, dass die Gemeinden den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten regeln. D.h. wenn GrundeigentümerInnen durch eine planerische Massnahme eine erhebliche Aufwertung ihres Landes erfahren, soll ein Teil dieses Mehrwertes der Öffentlichkeit zu Gute kommen. Der Gemeindevorstand schlägt eine umfassende Regelung der Mehrwertabgabe im neuen Baugesetz vor. Nebst Einzonungen unterliegen demnach auch weitere Massnahmen (z.B. die Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone) der Mehrwertabgabe. Aus Sicht der Gemeinde ist dieser Mehrwertausgleich gerechtfertigt, zumal die GrundeigentümerInnen von einem erheblich höheren Landwert profitieren. Die Einnahmen aus der Mehrwertabschöpfung sind zweckgebunden und können beispielsweise zur Förderung von Erstwohnraum verwendet werden (Art. 12c im neuen Baugesetz).

## **3. Berücksichtigung der Mitwirkung der Bevölkerung**

Der Gemeindevorstand hat von Anfang an umfassend über die vorliegende Ortsplanungsrevision informiert und die Betroffenen miteinbezogen. Dies durch Informationsanlässe, zahlreiche persönliche Gespräche und der Möglichkeit für schriftliche Stellungnahmen. Die Bevölkerung hatte über verschiedene Kanäle die Möglichkeit, sich mit der vorliegenden Revision auseinanderzusetzen und Vorschläge einzubringen. Es wurden insgesamt 3



Mitwirkungsauflagen durchgeführt. Bei den Mitwirkungsauflagen sind zahlreiche Anträge eingegangen, was das Interesse der Bevölkerung an der vorliegenden Revision widerspiegelt.

Die Planungskommission und der Gemeindevorstand haben sich intensiv mit den eingebrachten Vorschlägen und Einwendungen auseinandergesetzt. Die Teilrevision wurde aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung in Teilbereichen umfassend überarbeitet. Eine Zusammenfassung der Mitwirkungsergebnisse kann aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht entnommen werden.

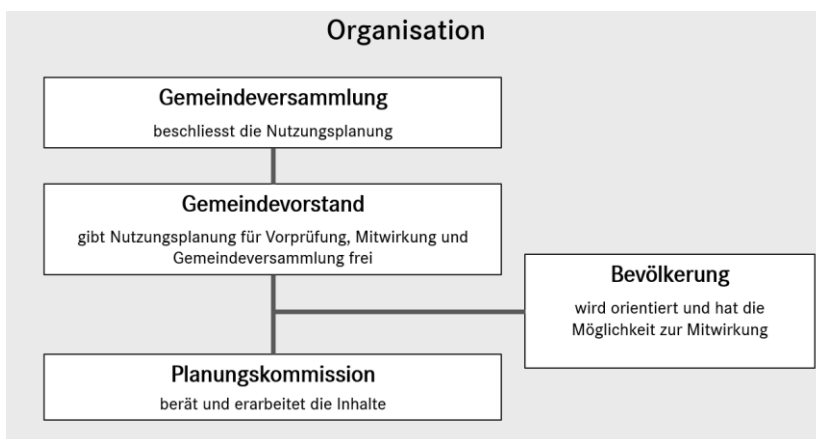
4. Verfahrensablauf

Die vorliegende Teilrevision wurde durch die Planungskommission und den Gemeindevorstand erarbeitet. Die Anliegen aus der Bevölkerung wurden im Rahmen der Mitwirkung ermittelt und soweit möglich in die Planung aufgenommen. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Ablauf

Abschluss KRL	November 2019
Grundlagen- und Analysephase	Januar – März 2020
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	April – September 2020
Beratung in der Planungskommission	April – September 2020
Überarbeitung aufgrund Sitzungen Kommission	Oktober – Dez. 2020
Kantonale Vorprüfung	Februar – Juli 2021
Bereinigung nach Vorprüfung	August – Nov. 2021
Informationsveranstaltung	31. März 2022
1. Mitwirkungsauflage	4. April – 3. Mai 2022
Auswertung, Beantwortung / Bereinigung	bis Ende März 2023
2. Mitwirkungsauflage	31. März – 1. Mai 2023
Informationsveranstaltung	27. August 2024
3. Mitwirkungsauflage (nur Teil Baugesetz)	5. Aug. – 20. Sept. 2024
Gemeindeversammlung	19. November 2024

Organisation



Gestützt darauf werden der Stimmbürgerschaft die heute zur Beschlussfassung vorliegenden Planungsmittel und baugesetzlichen Grundlagen einzeln vorgestellt und zur Diskussion gestellt.

Baugesetz:

Die Präsidentin führt Artikel für Artikel durch das Baugesetz.



70.1



**GEMEINDE  
CHURWALDEN**

# Teilrevision Baugesetz

Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: \_\_\_\_\_

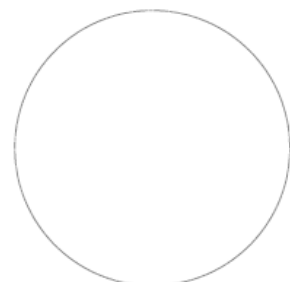
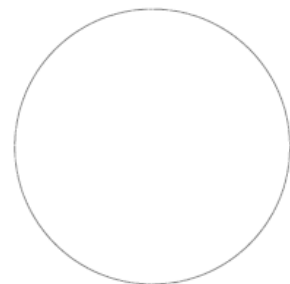
Die Gemeindepräsidentin: \_\_\_\_\_

Der Gemeindeschreiber: \_\_\_\_\_

Von der Regierung genehmigt am: \_\_\_\_\_

Der Präsident: \_\_\_\_\_

Der Kanzleidirektor: \_\_\_\_\_





## 70.1

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

### ABKÜRZUNGEN

BauG:	Baugesetz
KRG:	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO:	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
RPG:	Bundesgesetz über die Raumplanung (Bund)
RPV:	Raumplanungsverordnung (Bund)
IVHB:	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
AZ:	Ausnutzungsziffer
ES:	Empfindlichkeitsstufe



70.1

I Allgemeines

Art. 1

<sup>1</sup> 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.

Geltungsbereich und Zweck

<sup>2</sup> Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Art. 2

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und regionalen Organisationen zusammenarbeiten. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben in geeigneter Form mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.

Regionale Zusammenarbeit

Art. 3

~~<sup>1</sup> Die Verfügbarkeit von nicht überbautem Bauland für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.~~

Boden- und Baulandpolitik / Verteilungsgleich

~~<sup>2</sup> 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.~~

~~<sup>3</sup> 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.~~

<sup>1</sup> Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

Art. 4

<sup>1</sup> Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.

Grundlagen

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und durchführen. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

Art. 5

<sup>1</sup> Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben und unterstützt weitere private Bestrebungen, wenn damit öffentliche Anliegen wie die Schaffung von Arbeitsplätzen, der vorbildliche Umgang mit Natur und Landschaft, eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung, eine ökologische Bauweise und ein sorgsamer Umgang mit den Ressourcen oder die Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte erfüllt werden.

Förderung

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Abs. 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Baubehörde abhängig gemacht werden.



70.1

3

Art. 6

- <sup>1</sup> Gestützt auf Art. 19 Abs. 2 KRG werden im Zonenplan jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck gemäss den nachstehenden Bestimmungen gewährleistet sein muss.
- <sup>2</sup> Überbauen die Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen solche Bauzonenflächen nicht gemäss dem festgelegten Zonenzweck bzw. stellen sie diese trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung, ist die Gemeinde unter den nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, diesen Boden zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:
  - a. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens acht Jahren im Zonenplan gekennzeichnet.
  - b. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens fünf Jahren baureif.
  - c. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor.
  - d. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen eine Frist von mindestens zwei Jahren gesetzt, um die betreffenden Bauzonenflächen entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.
- <sup>3</sup> Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern bzw. Grundeigentümerinnen unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. Durch diese Mitteilung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.
- <sup>4</sup> Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.
- <sup>5</sup> Die von der Gemeinde übernommenen Bauzonenflächen sind umgehend der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. In den entsprechenden Verträgen sind den bauwilligen Erwerbern bzw. Erwerberinnen jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (Realisierungszeitpunkt, Regelung im Falle der Weiterveräusserung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).
- <sup>6</sup> Die Kompetenz für die Anwendung dieser Regelung richtet sich nach der Gemeindeverfassung und steht dem Gemeindevorstand oder der Gemeindeversammlung zu. Der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindeversammlung ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmerechtes und die Weiterveräusserung der übernommenen Bauzonenflächen im erwähnten Sinne. Die Weiterveräusserung erfolgt zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).
- <sup>7</sup> Die Gemeinde richtet auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- <sup>8</sup> Der Gemeindevorstand ist befugt, zu diesem Artikel die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Behördenorganisation

Art. 7

- <sup>1</sup> Baubehörde ist – vorbehaltlich 2 und 3 – der Gemeindevorstand.
- <sup>2</sup> Der Baubehörde obliegt im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonalen Vorschriften.
- <sup>3</sup> Zuständig für Mitteilungen und Verfügungen im Rahmen von Art. 40a und Art. 40b KRVO sind alternativ der Departementsvorsteher, sein Stellvertreter oder der Bauamtsleiter.

Baubehörde



70.1

<sup>4</sup> Zuständig für Mitteilungen und Verfügungen im Rahmen von Art. 50 KRVO sind der Departementsvorsteher mit seinem Stellvertreter oder dem Bauamtsleiter. Bei schwierigen Fragestellungen und Baugesuchen ist die Baukommission vorher anzuhören.

<sup>5</sup> Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür bei Bedarf Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.

<sup>6</sup> Die Baubehörde kann ihre Aufgaben gemäss Art. 64-66 und 68 an ein Bauamt delegieren.

Art. 8

<sup>1</sup> Die Bau- und Planungskommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amtes wegen mit beratender Stimme an. Die Mitglieder werden vom Gemeindevorstand gewählt. Die Bau- und Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.

Baukommission und Planungskommission

Die Zusammensetzung der Baukommission richtet sich nach der Gemeindeverfassung.

<sup>2</sup> Der Bauamtsleiter nimmt an den Sitzungen der Baukommission von Amtes wegen mit beratender Stimme teil.

<sup>3</sup> Die Baukommission prüft Baugesuche im ordentlichen Baubewilligungsverfahren auf ihre Rechtmässigkeit und hält das Resultat ihrer Prüfung in einer verwaltungsinternen Stellungnahme zuhanden der Baubehörde fest und stellt Antrag.

<sup>4</sup> Die Bau- und Planungskommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.

<sup>5</sup> Sind Bau- und Planungsvorhaben vorzubereiten, kann die Bau- und Planungskommission durch die Wahl weiterer Personen ergänzt werden.

Art. 8a

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann bei Bedarf eine Planungskommission wählen. Der Departementsvorsteher gehört der Planungskommission von Amtes wegen an.

Planungskommission

<sup>2</sup> Die Planungskommission bereitet die Planungsmassnahmen zuhanden der Baubehörde vor.

Art. 9

<sup>1</sup> Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit eigenen Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.

Bauamt

<sup>2</sup> Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft. Für Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, dürfen externe Fachleute beigezogen werden.

Art. 10

<sup>1</sup> Die Baubehörde und die Bau- und Planungskommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, gestalterischen oder energetischen Fragen beiziehen. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten können gehen grundsätzlich zulasten der Bauherrschaft, den Verursachern in Rechnung gestellt werden.

Bauberatung  
Fachberatung

II Richtplanung

Art. 11

<sup>1</sup> Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einem kommunalen Richtplan umgesetzt werden.

Kommunales Richtplanung

<sup>2</sup> Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist die Baubehörde. Sie sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Sie unterstellt den Erlass und Änderungen dem gemäss Gemeindeverfassung zuständigen Gemeindeorgan, wenn der Richtplan Festlegungen enthält, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.

<sup>3</sup> Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde



70.1

und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.

<sup>4</sup> Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL). Letzteres ist nicht behördenverbindlich.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 12

<sup>1</sup> Die Zuständigkeit für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen richtet sich nach der Gemeindeverfassung.

Zuständigkeit

<sup>2</sup> Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass und die Änderung von Quartier- und Arealplänen ist die Baubehörde sowie für alle Planänderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG.

<sup>3</sup> Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

Art. 12a

<sup>1</sup> 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. 19e KRG.

Baulandmobilisierung  
– Sicherstellung der  
Baulandverfügbarkeit

<sup>2</sup> Die bereits rechtskräftig ausgeschiedenen, jedoch noch nicht zonengemäss überbauten Bauzonenflächen, für welche sich im öffentlichen Interesse eine Bauverpflichtung aufdrängt, sind im Zonenplan besonders bezeichnet. Die Frist für die Überbauung beträgt 8 Jahre seit Rechtskraft der Planung. Wird die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt, finden die Sanktionsmassnahmen gemäss Art. 19d bis Art. 19e KRG Anwendung.

<sup>3</sup> Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen mit Sanktion nach Art. 19e KRG gilt eine Überbauungsfrist von 5 Jahren. Wird die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt, kommt für diese Flächen ausschliesslich die Entlassung aus der Bauzone gemäss Art. 19e KRG als Sanktion in Frage.

<sup>4</sup> Für die bereits vor dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung von der Gemeindeversammlung beschlossenen und von der Regierung rechtskräftig genehmigten Bauverpflichtungen gilt die Frist gemäss RB 608 vom 02.07.2013 zur Erfüllung der Bauverpflichtung unverändert ab deren Genehmigungsdatum zu laufen.

<sup>5</sup> Die Gemeinde richtet auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.

<sup>6</sup> 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

Art. 12b

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

Mehrwertabgabe

<sup>2</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt:

- a. Bei Einzonungen: 50% des Mehrwerts
- b. Bei Einzonungen sowie Um- und Aufzonungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts



70.1

- 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: 50% 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 (Aufzoning), wenn die Nutzfläche für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 50% erhöht wird: 20% des Mehrwerts

<sup>3</sup> Die Freigrenze richtet sich nach Art. 19i Abs. 6 KRG.

Art. 12c

<sup>1</sup> Neben den in Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecken können die Mittel im kommunalen Fonds zur Förderung von Erstwohnraum verwendet werden.

Verwendungszweck

3. Zonenplan

A. Allgemein

Art. 13

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Landwirtschaftszone, die Naturschutzzone, die Landschaftsschutzzone, die Freihaltezone, 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.

Festlegungen

<sup>2</sup> 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) Landwirtschaftszonen
  - Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG
- c) Schutzzonen
  - Naturschutzzone Art. 33 KRG
  - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG



70.1

- Freihaltezone	Art. 35 KRG
- Archäologiezone/Archäologische Schutzzonen	Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 37 KRG
- Trockenstandortszone	Art. 38
- Wald- und Wildschonzone	Art. 39
d) Weitere Zonen	
- <b>Erhaltungszone (ES II)</b>	<b>Art. 31 KRG / 36</b>
- Wintersportzone	Art. 39 KRG / 40
- <b>Zone für Sport- und Freizeitanlagen</b>	<b>Art. 40a</b>
- 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) Folgeplanungen	
- Arealplanpflicht	Art. 46 KRG
- Quartierplanpflicht	Art. 51 KRG
f) Weitere Festlegungen	
- Statische Waldgrenzen	Art. 13 WaG
- Baulinie	Art. 55 KRG
- Waldabstandslinie	Art. 55, 78 KRG
- Löschwasserdruckgrenze	

<sup>3</sup> Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

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



70.1

- B. Bauzonen
- a) Regelbauweise

Art. 14

- <sup>1</sup> Die Bauweise und das Mass der Nutzung und die Grenz- und Gebäudeabstände in den Bauzonen richten sich, soweit in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den dazugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- <sup>2</sup> Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben in Art. 17 des vorliegenden Baugesetzes.
- <sup>3</sup> Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- <sup>4</sup> In Areal- und Quartierplänen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein häuslicher Umgang mit dem Boden bei guter Wohn-, Gestaltungs- und Erschliessungsqualität sowie nachhaltiger Bauweise erreicht wird:
1. Die Grenz- und Gebäudeabstände können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Areals bzw. Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
  2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper sowie die Dachgestaltung können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
  3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, können die Gesamt- und Fassadenhöhen ab neuem Terrain ermittelt werden.
  4. Es kann ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligt werden, wobei die Gesamthöhe/ Fassadenhöhe darf um maximal 2.50 m überschritten werden darf.
  5. Das zulässige Mass der Nutzung (Ausnützungsziffer gemäss Art. 37a KRVO) kann um maximal 0.1 erhöht werden.
- <sup>5</sup> Bei traditionellen Hotelbauten strukturierten Beherbergungsbetrieben kann der Gemeindevorstand die Ausnützungsziffer für Nutzungen wie Hallenbäder, Saunen, Solarien, Fitnessräumen u.ä. entsprechend deren Flächenanteil an der gesamten anrechenbaren Geschossfläche erhöhen. Der maximale Ausnützungsbonus beträgt dabei 20% der Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema.
- <sup>6</sup> Der Gemeindevorstand kann bei Gewerbebauten mit Nutzungen wie Kühl-, Trocken und Lageräumen, welche nicht als Arbeitsplatz genutzt werden, die Ausnützungsziffer entsprechend deren Flächenanteil an der gesamten anrechenbaren Geschossfläche erhöhen. Der maximale Ausnützungsbonus beträgt dabei 20% der Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema.

Grundsatz

Art. 15

- <sup>1</sup> Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- <sup>2</sup> Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Nutzung, Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Zweckänderungen sind zulässig, wenn die Nutzung dem Zonenzweck entspricht.
- <sup>3</sup> Abweichungen von einzelnen Massen des Altbaus Altbaus können im Rahmen der bestandenen Gebäudekubatur gestattet oder angeordnet werden, wenn damit eine bessere Gesamtgestaltung erreicht wird oder wenn dies aus andern wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses erforderlich ist und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- <sup>4</sup> Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch des Gebäudes oder binnen zwei Monaten nach dessen Zerstörung in einem von der Baubehörde zu genehmigenden Plan festzuhalten.
- <sup>5</sup> Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie besondere Regelungen des eidgenössischen

Hofstattrecht



70.1

oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten oder Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen und Vorschriften über den vorbeugenden Brandschutz gehen dem Hofstattrecht vor. Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gemäss Art. 45 StrG gehen dem Hofstattrecht vor.

Art. 16 Zonenschema

	Zone	AZ Art. 18 Art. 37a KRVO	Max. Fassaden- höhe (m) <sup>4</sup> Art. 20	Max. Gesamt- höhe (m) <sup>4</sup> Art. 20	Gebäude- länge Art. 21  (m)	Grenzabstand <sup>3</sup> Art. 22		ES
						(m) gross	(m) klein	
KA	Kernzone A	-	10.0 (+z) <sup>1</sup>	13.0 (+z) <sup>1</sup>	-	2.5	2.5	III
KB	Kernzone B	-	7.5 (+z) <sup>1</sup>	10.5(+z) <sup>1</sup>	15.0 <sup>4</sup>	2.5	2.5	III
KP	Kernzone Portal	1.20	12.5 (+z) <sup>1</sup>	14.5 (+z) <sup>1</sup>	25.0 <sup>4</sup>	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 <sup>2</sup> (Brambrüesch)	Art. 26 <sup>2</sup> 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
KUP	Kurhauszone Passugg	0.30	6.0 (+z)	-	-	5.0	5.0	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
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 <sup>5</sup>	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 <sup>6</sup> b	Art. 34bis <sup>6</sup> b	Art. 34bis <sup>6</sup> 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)	-	?	?	II/III
L	Lagerplatzzone	-	-	-	-	2.5	2.5	III
LW	Landwirtschaftszone	-	13.0 (+z)	16.0 (+z)	-	4.0	4.0	III

- <sup>1</sup> Es besteht kein Anspruch auf Höchstmass (siehe Art. Kernzone)
- <sup>2</sup> 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 bauliche 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Zuschlag z siehe Art. 20
- <sup>5</sup> Gestützt auf eine positive Beurteilung der Bauberatung Bei guter Gestaltung kann die Baubehörde Gebäudelängen von über 40.0 m gestatten.
- <sup>6</sup> Grundmasse gemäss Generellem Gestaltungsplan 'Hotel Krone' und Generellem Erschliessungsplan 'Hotel Krone'
- <sup>7</sup> Es gelten die Grenzabstände der jeweils angrenzenden Zone.



70.1

b) Definitionen, Begriffe und Messweisen

Art. 17

Für die nachstehenden IVHB-Begriffe gelten die folgenden Masse:

Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe

<sup>1</sup> Kleinbauten und Anbauten

- maximal zulässige Gesamthöhe: 4.20 m
- maximal anrechenbare Gebäudefläche: 55 m<sup>2</sup>
- maximale Gebäudelänge: 10.00 m

<sup>2</sup> Unterniveaubauten

- maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.00 m
- maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.00 m

<sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile

- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
- maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
- maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3

<sup>4</sup> Unbedeutend zurückspringe Gebäudeteile

- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.00 m
- maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
- maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2

<sup>5</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten

- maximal zulässiges Mass: (Überschreitung der Dachfläche): 1.50 m ; vorbehalten bleiben Mehrhöhen infolge feuerpolizeilicher Vorschriften und nachweislich unumgänglicher technischer Notwendigkeiten

<sup>6</sup> Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten

- minimal notwendiger Versatz: 1.50 m

<sup>7</sup> Dachaufbauten

- maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 0.50 m unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion

<sup>8</sup> Untergeschosse

- maximal zulässiges Durchschnittsmass b über der Fassadenlinie: 1.60 m

<sup>9</sup> Dachgeschosse

- maximale Kniestockhöhe b: 1.60 m
- zulässige Breite von Dachaufbauten, damit das Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss wird: 4.00 m; in der Summe maximal 1/2 der Fassadenlänge

<sup>10</sup> Attikageschoss

- minimal notwendiger Versatz a: 3.00 m auf zwei ganzen, angrenzenden Fassaden.

Art. 18

~~<sup>1</sup> 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.~~

Ausnutzungsziffer (Ergänzende Bestimmung zu Art. 37a KRVO)

<sup>1</sup> Die Definition der Ausnutzungsziffer richtet sich nach Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO).

Art. 19

<sup>1</sup> 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 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 18a) zu vereiteln oder zu erschweren.

Nutzungsübertragung und Parzellierung Grundstücksteilungen und Grenzmutationen

<sup>2</sup> Grundstücksteilungen, Grenzmutationen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

<sup>3</sup> Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone des gleichen Zonentyps (Wohnzone, Kernzone, Dorfzone, Gewerbezone) zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.



70.1

- <sup>4</sup> Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- <sup>5</sup> Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

**Art. 19a**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Neubauten und wesentliche Erweiterungen haben mindestens 80% der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne AZ gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.
- <sup>3</sup> Wird die geltende Ausnützungsziffer um mehr als 20% unterschritten, hat der Baugesuchsteller im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anhand eines Überbauungskonzeptes 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 negativ präjudiziert werden. Das Überbauungskonzept ist für spätere bauliche Massnahmen im Grundbuch anzumerken. Das Überbauungskonzept kann im Rahmen späterer Baubewilligungsverfahren jederzeit abgeändert werden, sofern die 80%-ige Mindestauschöpfung mit dieser Änderung ebenfalls erreicht wird.
- <sup>4</sup> 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.

Haushälterische Bodennutzung

**Art. 20**

- <sup>1</sup> Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- <sup>2</sup> Für die Bestimmung der Fassadenhöhe ist bei Giebeldachbauten, Pultdachbauten und ähnlichen Dachformen die traufseitige Fassadenhöhe massgebend, bei Flachdachbauten die jeweils höchste Fassade.
- <sup>3</sup> Bei traufständig zum Hang stehenden Gebäuden in Hanglage (ab 5° 9% mittlere Hangneigung) erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe der Talfassade um die Differenz zwischen der mittleren Höhe in m.ü.M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe des tiefstgelegenen Punktes, gemessen beim gewachsenen beziehungsweise einem allenfalls tiefer liegenden abgegrabenen Terrain (Zuschlag z; vgl. Skizze).
- <sup>4</sup> Bei firstständig zum Hang stehenden Gebäuden gilt der vorerwähnte Zuschlag z für beide (traufseitigen) Fassadenhöhen sowie für die Gesamthöhe. Bei Flachdächern gilt der Zuschlag z für alle Fassaden, und bei Pultdächern gilt kein Zuschlag z.
- <sup>5</sup> Bei gegliederten Bauten werden wird die Fassaden- und die Gesamthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- und Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
- <sup>6</sup> Bei Abgrabungen sind die Gesamt- sowie die Fassadenhöhe vom neu gestalteten Terrain zu messen. Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen die Höhenvorschriften nicht umgangen werden.

Fassadenhöhe und Gesamthöhe

**Art. 21**

- <sup>1</sup> Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Die Länge von Anbauten wird nicht angerechnet.
- <sup>2</sup> Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge um insgesamt maximal 6.00 m überschritten werden.
- <sup>3</sup> Ein eingeschossiges Sockelgeschoss darf die zulässige Gebäudelänge überschreiten. Die Länge und die Breite von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten sind frei.

Gebäudelänge



## 70.1

### Baubstände

#### Art. 22

- <sup>1</sup> Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG.
- <sup>2</sup> Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann gemäss KRG unterschritten werden.
- <sup>3</sup> Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- <sup>4</sup> Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.
- <sup>5</sup> Bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassen-gesetzgebung vorbehalten.

Grenz- und Gebäude-abstand

#### Art. 23

- ~~<sup>4</sup> 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.~~
- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen oberirdisch und unterirdisch einen Abstand von 2.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Unterschreitungen zulassen.
  - <sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3.00 m über dem Trottoir und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten bleiben Baulinien.
  - <sup>3</sup> Das Hofstattrecht geht dem kommunalen Strassenabstand vor.

Strassenabstand

### c) Zonenvorschriften

#### Wohnbauzonen

#### Art. 24

- <sup>1</sup> Die Kernzone ist für Wohnzwecke sowie für Gewerbe- und Gastgewerbebetriebe, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen neue Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- <sup>2</sup> Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neu- und Umbauten sowie An- und Nebenbauten haben sich auch mit Bezug auf Stellung des Gebäudevolumens, Dachgestaltung, Verwendung von Materialien und in der Farbgebung der Fassaden in die bestehende Siedlung einzufügen. **Modernisierungen und Weiterentwicklungen der Bauten sind möglich, wenn sie bezüglich Stellung, Gestaltung und Form eine gute siedlungsbauliche Qualitäten aufweisen.** Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.
- <sup>3</sup> Die Kernzone B gewährleistet den Fortbestand und die angemessene Entwicklung einer dauerbewohnten, kleinräumigen Siedlung mit der entsprechenden Bevölkerungsstruktur.
- <sup>4</sup> Alle Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung der Baubehörde anzuzeigen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die Rahmenbedingungen. ~~In der Regel zieht sie die Bauberatung bei.~~ Es besteht kein Anspruch auf die volle Ausnützung der im Zonenschema festgelegten Maximalmasse.
- <sup>5</sup> Wesentliche Änderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen erfordern ein Gesamtüberbauungsprojekt oder eine Folgeplanung (Arealplan oder Quartierplan).

Kernzone A / Kernzone B



70.1

Art. 25

- <sup>1</sup> Die Kernzone Portal ist für Wohnzwecke sowie für Gastgewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, welche der touristischen Entwicklung im Sinne des Gesamtprojektes „Portal Churwalden“ dienen.
- <sup>2</sup> Siedlungsstruktur und Bauweise sind nach einer gestalterisch und ortsbaulich vorgegebenen Zielsetzung zu entwickeln und zu erneuern.
- <sup>3</sup> Neu- und Umbauten sowie An- und Kleinbauten haben auch hinsichtlich der Stellung des Gebäudevolumens, Dachgestaltung, Verwendung von Materialien und Farbgebung der Fassaden Bezug zur Kernzone zu nehmen.
- <sup>4</sup> Werden 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.
- <sup>5</sup> Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. ~~Die Baubehörde zieht die Gestaltungsberatung bei.~~
- <sup>6</sup> Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen erfordern ein Gesamtüberbauungsprojekt und werden in einer Folgeplanung (Quartierplan oder Quartierplan-Teilgebiete) geregelt.

Kernzone Portal

Art. 26

- <sup>1</sup> Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Gewerbe- und Gastgewerbebetriebe, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen neue Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- <sup>2</sup> Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
- ~~<sup>3</sup> Die Baubehörde kann bei Bedarf die Bauberatung beziehen.~~

Dorfzone

Art. 27

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> aufweisen. ~~nicht eingeschlossen sind dabei eingeschossige Anbauten für nicht beheizte Wintergärten, Garagen und dgl. im Umfang von max. 20 m<sup>2</sup>. Die Summe der Gebäudegrundflächen von Hauptgebäude und Anbauten gemäss Art. 17 Baugesetz darf höchstens 105 m<sup>2</sup> betragen. Die Fläche von unterirdischen Bauten zählen nicht zur Gebäudegrundfläche.~~
- <sup>3</sup> Bei Bauvorhaben in der Nähe der Dorfzone und der Kirche ist auf das Orts- und Landschaftsbild besondere Rücksicht zu nehmen.

Wohnzone

Gewerbezon

Art. 28

- ~~<sup>1</sup> Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt.~~  
**Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.**
- ~~<sup>2</sup> 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 bzw. Betriebskomplex dürfen maximal 40 % der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche als Wohnraum genutzt werden.~~
- <sup>3</sup> 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.**

Gewerbemischzone



70.1

Art. 28a

- <sup>1</sup> Die Dienstleistungszone ist für Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsstätten sowie der Öffentlichkeit dienenden Bauten und Anlagen bestimmt. Wohnnutzungen sind nicht gestattet.
- <sup>2</sup> Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Es besteht kein Anspruch auf die volle Ausnutzung der im Zonenschema festgelegten Maximalmasse.
- <sup>3</sup> Bei Bauvorhaben in der Nähe der Kernzone und der Dorfzone ist auf die Anliegen des Ortsbildschutzes, insbesondere hinsichtlich der Einfügung der Bauten und Anlagen in die bestehende Siedlungsstruktur, besondere Rücksicht zu nehmen. Die Baubehörde zieht in der Regel die Gestaltungsberatung bei.

Dienstleistungszone

Art. 29

- <sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- <sup>2</sup> ~~In der Gewerbezone ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder betriebsgebundenes Personal gestattet. Pro Gewerbebaute darf der Wohnraum 200 m<sup>2</sup> BGF nicht überschreiten. Pro Betrieb bzw. Betriebskomplex dürfen maximal 20% der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche als Erstwohnung oder Erstwohnung gleichgestellten Wohnungen genutzt werden. Unabhängig der Anteilregelung darf der Wohnraum in jedem Fall 200 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche betragen, sofern die Fläche gegenüber der Gewerbenutzung untergeordnet ist.~~
- <sup>3</sup> ~~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.~~
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> Im Generellen Gestaltungsplan Tanzplatz werden innerhalb der Gewerbezone Baufelder, Etappen und Erschliessungsflächen festgelegt.<sup>1</sup> 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 Manövriertfläche. Es sind Parkierungsbauten und –anlagen sowie Nebenbauten zulässig, welche in engem Zusammenhang mit dem Zweck der Erschliessungsfläche stehen.
- <sup>6</sup> 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 Ausnutzung 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.

Gewerbezone

Art. 30

- <sup>1</sup> In der Lagerplatzzone ist die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen sowie das Depozieren oder Zwischenlagern von Abfällen und von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
- <sup>2</sup> Anlagen und Vorkehrungen wie Schutzdächer oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar für den Schutz von Materialien und Gütern erforderlich sind.

Lagerplatzzone

<sup>1</sup> Teilrevision Baugesetz und GGP Tanzplatz / Fleischtrocknerei gemäss RB 536 vom 29. Mai 2012.



70.1

Zonen für besondere Bauliche Nutzungen

Art. 31

- <sup>1</sup> Die Kurhauszone Passugg ist für Betriebe hotel- und gastgewerblicher Art, für Schulungs- und Ausbildungszentren mit dazugehörigen Unterkünften für Studierende und für Kongressbetriebe sowie in der Zone b auch für Wohnnutzung bestimmt.
- <sup>2</sup> In der Zone a dürfen Neubauten nur gestützt auf einen Generellen Gestaltungsplan bewilligt werden. Umbauten im Rahmen der vorhandenen Baustruktur unterstehen der Generellen Gestaltungspflicht nicht. Bestehende Bauten dürfen mit betriebsnotwendigen Räumen erweitert werden.
- <sup>3</sup> Die Überbaubarkeit ist durch Baulinien begrenzt. Pult- oder Flachdächer sind gestattet. Kein Teil des Gebäudes darf das Niveau des bestehenden Parkplatzes (Kote 775.80 m ü. M.) um mehr als 4 m überschreiten.

Kurhauszone Passugg

Zone a

Zone b

Art. 32

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Als Grundlage für die Quartierplanung bzw. für das Baubewilligungsverfahren dient ein Gestaltungs- und Entwicklungskonzept oder ein Studienauftrag resp. Architekturwettbewerb.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde erlässt bei Bedarf entsprechende Auflagen.

Zone für Bildungs- und Lernstätten

Art. 33

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Bestehende Hotels dürfen im Rahmen der Vorschriften von Abs. 1 und 2 ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnutzungsziffer, Fassaden- und Gesamthöhen, Gebäudelängen sowie

Hotelzone A



70.1

Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

<sup>4</sup> Bei Bauvorhaben in der Nähe der Kernzone und der Kirche ist auf das Orts- und Landschaftsbild besondere Rücksicht zu nehmen.

**Art. 34**

<sup>1</sup> Die Hotelzone B ist ausschliesslich für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen.

Hotelzone B

<sup>2</sup> Die zulässige anrechenbare Geschossfläche wurde pro Parzelle ermittelt und ist im Zonenplan 1:2'000 festgelegt.

**Art. 34a**

<sup>1</sup> 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 (ZVV) 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.

Hotelzone C

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

**Art. 34<sup>bis</sup>**

<sup>1</sup> Die Hotelzone ‚Sporthotel Krone‘ ist bestimmt für Hotelbetriebe, bewirtschaftete Wohnungen und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sport- und Freizeitanlagen, Parkierungsanlagen und dergleichen. -

Hotelzone  
Sporthotel Krone

<sup>2</sup> In der Hotelzone ‚Sporthotel Krone‘ sind auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Solche die Hauptnutzung ergänzende Nutzungen müssen in direktem Zusammenhang mit der Hauptnutzung resp. dem Tourismus stehen und dürfen maximal 10% der auf dem Grundstück genutzten Bruttogeschossflächen beanspruchen.

<sup>3</sup> Den im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baubereichen [Neubau Hotel, Hotelzwischenbau neu/bestehend und Wohnen (zum Teil bewirtschaftet, Stockwerkeigentum etc.)] sowie den zugehörigen Höhenangaben kommen bauliniengleiche Wirkungen zu. Diese dürfen nicht überschritten werden.

<sup>4</sup> Der Generelle Erschliessungsplan ‚Sporthotel Krone‘ bezeichnet bestehende Ein- und Ausfahrten sowie ober- und unterirdische Parkierungsanlagen. Im Erschliessungsbereich sind Anlagen für die



70.1

Erschliessung und Parkierung und weitere zweckgebundene, auch unterirdische Anlagen sowie Stütz- und Futter mauern zulässig.

- <sup>5</sup> Der Umgebungsbereich im Generellen Gestaltungsplan ‚Sporthotel Krone‘ bezeichnet diejenigen Bereiche, welche für die Umgebungsgestaltung des Sporthotels besonders wichtig sind und ein stimmiges Umfeld ermöglichen in Abgrenzung zu den Erschliessungsflächen. Im Umgebungsbereich sind grundsätzlich keine Hochbauten erlaubt. Anlagen der Gartenraumgestaltung sowie offenen Kleinbauten gem. Art. 17 BauG, welche im direkten Zusammenhang mit dem Hotel stehen, wie Pavillons etc., sind statthaft.

**Art. 34c**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.).
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Bauten und Anlagen für kulturelle Nutzungen wie Ausstellungsräumlichkeiten, Ateliers, Veranstaltungsräumlichkeiten und dergleichen sind zulässig.
- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> Die Erstellung von Erstwohnungen ist nicht zulässig.
- <sup>7</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die kommunale Bauberaterung oder die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Spezialzone  
Lindenhof

**Art. 35**

- <sup>1</sup> Die Touristikzone ist für Bauten und Anlagen von touristischen Beförderungsanlagen wie Bergbahnen und Skilifte sowie damit verbundene Büros, Servicebauten und dergleichen bestimmt. Zulässig sind auch Bauten und Anlagen für Verpflegungsstätten, Schneesportgerätezentrum, Schneesportschulen, Skiclubinfrastruktur usw.
- <sup>2</sup> Bauten in der Touristikzone sind so anzuordnen, dass der Wintersportbetrieb einwandfrei funktioniert. Sie haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde trifft die notwendigen Anordnungen bezüglich Lage, Grösse, Form und Gestaltung.

Touristikzone

**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:

Erhaltungszone, Ergänzende Bestimmungen

- <sup>1</sup> Die Kosten der Gestaltungsberatung gehen zu Lasten der Baugesuchsteller. Die Errichtung von untergeordneten Anbauten (Nebennutzungen) bis 5.0 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pro Objekt bewilligt werden. Bedingung ist, dass sie sich bezüglich Gestaltung und Materialisierung vorzüglich in das gewachsene Terrain und das bestehende Baugefüge einordnen.  
~~Sonnenkollektoren sind so zu dimensionieren und anzuordnen, dass eine möglichst unaufdringliche Erscheinung gewährleistet ist.~~



## 70.1

### <sup>2</sup> Wohnbauten:

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

### <sup>3</sup> 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 (Heuraumböden, 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 Stützpfosten).
- Bei Erneuerungen der Dacheindeckung ist der charakteristische Dachaufbau (Konstruktion, Material, schlanke Dachrandabschlüsse) wiederherzustellen. Das anfallende Regenwasser darf über Dachrinnen und Speier abgeführt werden. Fallrohre sind in der Regel nicht zulässig.

### <sup>4</sup> Für die im Generellen Gestaltungsplan besonders bezeichneten Bauten und Anlagen gelten folgende Bestimmungen:

- a. Für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Bauten dürfen in ihrem Zweck nicht verändert werden.
- b. Geschützte Bauten und Bauteile sind integral zu erhalten.
- c. Brunnenanlagen sind zu erhalten.
- d. Bauten mit Anpassungsbedarf sind im Rahmen eines baubewilligungspflichtigen Umbaus in Bezug auf Form, Gestaltung und Materialisierung der ortsüblichen Bauweise anzupassen. Störende oder ortsuntypische Bauteile sind zu entfernen.
- e. Störende Einfriedungen sind nach Möglichkeit zu entfernen. Sie dürfen weder ersetzt noch erneuert werden.
- f. Störende Bepflanzungen sind nach Möglichkeit zu entfernen. Sie dürfen nicht ersetzt werden.



## 70.1

### Art. 37

- <sup>1</sup> Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Parkhäuser sind unterirdisch oder als Unterniveaubaute zulässig. Andere Parkhäuser sind nur im Rahmen der Gestaltungsberatung zulässig.
- <sup>2</sup> Parkierungsanlagen, die das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain überragen, sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Parkierungszone

### Art. 37a

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.
- <sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> Die Baubehörde kann im Interesse des Ortsbildschutzes Auflagen hinsichtlich Materialisierung und Ausgestaltung von Bauten und Anlagen erlassen.

Zone Hofraum und Garten

## C. Schutzzonen

### Art. 38

- <sup>1</sup> Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- <sup>2</sup> Innerhalb der Trockenstandortszone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortszone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung.
- <sup>3</sup> Werden Trockenwiesen- oder weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

Trockenstandortszone

### Art. 39

- <sup>1</sup> Die Wald- und Wildschonzone umfassen Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete. Es gelten Art. 27 und Art. 47 des kantonalen Jagdgesetzes.
- <sup>2</sup> Die Anlage, Präparierung und Markierung von Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. Vorbehalten bleiben die im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Variantenabfahrten. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Die Wald- und Wildschonzone werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Der Vollzug erfolgt durch die Wildhut. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

Wald- und Wildschonzone



70.1

D. Weitere Zonen

Art. 40

<sup>1</sup> Es gilt Art. 39 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG). Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.

Wintersportzone

<sup>2</sup> In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist gestattet. Für notwendige Terrainanpassungen ist das Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes und der Baubewilligungen gestattet.

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

~~<sup>4</sup> Die Beschneigung darf frühestens ab November und nur auf dauernd gefrorenem oder schneebedecktem Boden erfolgen.~~

<sup>5</sup> Bei gegenseitiger Überlagerung der Wintersportzone mit der Trockenstandortzone respektive mit der Naturschutzzone bleibt die Ausübung des Wintersports grundsätzlich gewährleistet. Die Pistenpräparierung darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen.

<sup>6</sup> Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.

<sup>7</sup> 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.

~~<sup>8</sup> Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 6 wird in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt.~~

Art. 40a

<sup>1</sup> 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.

Zone für Sport- und Freizeitnutzungen

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten und Anlagen, die sportlichen Zwecken oder der Erholung dienen, wie Spiel- und Freizeitanlagen, Rast- und Picknickplätze und dergleichen.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Gesamtkonzept verlangen, welches auch spätere Ausbautetappen innerhalb der Zone aufzeigt.

Art. 41

<sup>1</sup> Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Gebäude und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten.

Campingzone

<sup>2</sup> Gebäude, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.

<sup>3</sup> Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer von der Baubehörde genehmigten Campingordnung und einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstands. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebs vorhanden sind.

~~<sup>4</sup> Zeitlich befristete~~ Das Campieren in Zelten, Wohnmobilen etc. können zeitlich befristet vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Art. 42

<sup>1</sup> Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummaterial bestimmt sind.

Materialablagerungszone

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

<sup>3</sup> Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz



70.1

der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder einem Arealplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Reaktivierung erforderlich sind.

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

<sup>5</sup> Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abraummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

**2. Genereller Gestaltungsplan**

**A. Allgemeines**

**Art. 43**

<sup>1</sup> 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.

Genereller Gestaltungsplan

<sup>2</sup> Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Gestaltungsbereiche und Gestaltungsobjekte.

<sup>3</sup> Im Generellen Gestaltungsplan werden Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt.

<sup>4</sup> In Gebieten mit Hochbauverbot ist die Erstellung von Hochbauten, mit Ausnahme von einzelnen eingeschossigen Kleinbauten wie Geräteschuppen, Gartenlauben u. dgl. mit einer Grundfläche von max. 9 m<sup>2</sup>, untersagt.

**B. Gestaltungsbereiche**

**Art. 44**

<sup>1</sup> Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Gebäude und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.

Erhaltungsbereich

<sup>2</sup> Im Erhaltungsbereich gelegene Gebäude und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Neue Gebäude sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet.

~~<sup>3</sup> Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind einzelne nicht-erhaltenswerte Gebäude oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheidung der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege oder der Gestaltungsberatung.~~

~~<sup>4</sup> Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.~~

**Art. 45**

<sup>1</sup> Als Neugestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan nicht oder schwach überbaute Gebiete, die nach einer gestalterisch und ortsbaulich vorgegebenen Zielsetzung zu entwickeln sind.

Neugestaltungsbereich

<sup>2</sup> Neue Gebäude, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden sind nach den Vorgaben eines Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans zu erstellen.

~~<sup>3</sup> Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.~~

**Art. 46**

<sup>1</sup> Als Anpassungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die aufgrund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.

Anpassungsbereich



70.1

<sup>2</sup> Im Anpassungsbereich gelegene Bauten können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich. Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung anpassen.

<sup>3</sup> Für Bauvorhaben im Anpassungsbereich zieht die Baubehörde in der Regel den Bauberater bei.

**Art. 47**

~~<sup>3</sup> Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.~~

Freihaltebereich

~~<sup>6</sup> Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Gebäude und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.~~

**Art. 48**

<sup>1</sup> Als Gestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan das Dorfzentrum Ried im Dorf Parpan.

Gestaltungsbereich Ried

<sup>2</sup> Das Dorfzentrum Ried soll als attraktiver Ort für Begegnung, Aufenthalt, öffentliche Veranstaltungen, Spiel, Dienstleistungen und Repräsentation für Winter- und Sommernutzung gestaltet und aufgewertet werden.

<sup>3</sup> Die Baubehörde erarbeitet ein Gestaltungskonzept, das die zukünftige Gestaltung des Dorfzentrums Ried regelt, wenn innerhalb des Gestaltungsbereichs wesentliche bauliche Vorhaben anstehen oder ein sonstiger Planungsbedarf besteht. Das Gestaltungskonzept ordnet insbesondere:

- die Erhaltung und Ergänzung der Bebauung um das Ried;
- die zulässige Nutzung des öffentlichen Bereichs;
- die räumliche und die Oberflächengestaltung;
- die Ausstattung;
- die Erschliessung;
- die Realisierungsetappen.

<sup>4</sup> Der Einbezug von privaten Grundstücken in den Gestaltungsbereich Ried erfolgt lediglich im Hinblick auf die Abstimmung von Stellung und Form der zukünftigen Bauvolumen auf die Gesamtgestaltung des Dorfzentrums Ried.

<sup>5</sup> Soweit für die Umsetzung des Gestaltungskonzeptes erforderlich, leitet die Baubehörde die nötigen planerischen Massnahmen ein. Nach Einholung der erforderlichen Kredite sorgt die Baubehörde für die Realisierung des Gestaltungskonzeptes.

**C. Gestaltungsbjekte**

**Art. 49**

<sup>1</sup> Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.

Baugestaltungslinien

<sup>2</sup> Die Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die genaue Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

<sup>3</sup> Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan, in einem allfälligen Arealplan oder in Quartierplänen festgelegt.

**Art. 50**

<sup>1</sup> Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Bezug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

Wertvolle Bauten und Anlagen

<sup>2</sup> Schützenswerte Bauten und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. ~~Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.~~



70.1

<sup>3</sup> Erhaltenswerte Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. ~~Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.~~

<sup>4</sup> Werden ortstypische, prägende Gebäude, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils beitragen, ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung sinngemäss für den Neubau zu interpretieren. ~~Die Baubehörde zieht die Gestaltungsberatung bei.~~

**Art. 51**

<sup>1</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Mauern dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind vom Eigentümer in der ursprünglichen Bauart instandzuhalten.

Erhaltenswerte Mauern

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann unerlässliche Teilabbrüche oder Verschiebungen erhaltenswerter Mauern bewilligen, wenn dadurch das Gassenbild nicht beeinträchtigt wird.

**Art. 52**

<sup>1</sup> Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

<sup>2</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

<sup>3</sup> 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.

**Art. 53**

<sup>1</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Einzelbäume und Feldgehölze sind von ihren Eigentümerinnen bzw. Eigentümer in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

Erhaltenswerte Einzelbäume und Feldgehölze

<sup>2</sup> Eine Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung der erhaltenswerten Objekte ist nur in Ausnahmefällen gestattet, wenn zwingende überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen. Die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung bedarf einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanzen.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann Massnahmen zur Pflege und Erhaltung der Einzelbäume und Feldgehölze unterstützen. Bei Bauvorhaben im Bereich von erhaltenswerten Objekten trifft die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren die notwendigen Schutzanordnungen.

**Art. 54**

<sup>1</sup> ~~Die Freihaltung der Aussicht ist zu gewährleisten. Bauten und Anlagen dürfen die Aussicht nicht beeinträchtigen.~~

Aussichtspunkt

<sup>2</sup> ~~Zulässig sind lediglich kleinere bauliche Massnahmen, wie beispielsweise die Erstellung von Sitzgelegenheiten etc.~~



## 70.1

### 3. Genereller Erschliessungsplan

#### A. Allgemeines

##### Art. 55

- <sup>1</sup> Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet zwischen den bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss-, Wander-, und Winterwanderwege, Langlaufloipen, Radwege sowie Land- und Forstwirtschaftswege, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- <sup>2</sup> Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet zwischen den 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.
- <sup>3</sup> Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- <sup>4</sup> Für Erschliessungsanlagen, bei denen der Bund, der Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die einschlägigen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.
- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> 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.
- <sup>7</sup> Für private Verkehrsanlagen gelten unter Vorbehalt der Regelungen im Erschliessungs- und Gebührengesetz die von den Beteiligten getroffenen privatrechtlichen Regelungen.

Genereller Erschliessungsplan

#### B. Erschliessungsanlagen

##### Verkehrsanlagen

##### Art. 56

- <sup>1</sup> Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet. **Darüber entscheidet der Gemeindevorstand nach Anhörung der Anstösser und insbesondere unter Berücksichtigung der Problematik der Lichtverschmutzung.**
- <sup>2</sup> Erschliessungsstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- <sup>3</sup> Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Sammel- und Erschliessungsstrassen

##### Art. 57

- <sup>1</sup> Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen.
- <sup>2</sup> Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- <sup>3</sup> Radwege auf Strassen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind auf eigenständigen Spuren zu führen. Mountainbikerouten sind nach Möglichkeit und entsprechend der örtlichen Gegebenheiten getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festzulegen.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Fuss-, Wander- und Winterwanderwege sowie Rad- und Schlittelwege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen

Fuss-, Wander-, und Winterwanderwege, Radwege, Schlittelwege



## 70.1

und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss-, Wander- und Radwegen bestimmten Wegen.

### Art. 58

<sup>1</sup> Für die Erstellung der im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Langlaufloipen steht beidseits der festgelegten Linienführung ein Bereich von 10 m zur Verfügung. Im Hinblick auf eine schonungsvollere Nutzung kann der Eigentümer des betroffenen Grundstückes verlangen, dass der Verlauf der Langlaufloipe innerhalb des 20 m-Bereiches verlegt wird, sofern dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist und dadurch nicht Grundstücke anderer Grundeigentümer berührt werden. Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Betreibers der Langlaufloipe.

Langlaufloipen

### Art. 59

<sup>1</sup> Varianten sind allgemein zugängliche, im freien Gelände von den Skifahrern und Snowboardern selber geschaffene Abfahrten. Sie werden von Verkehrssicherungspflichtigen weder markiert, hergerichtet, kontrolliert noch vor alpinen Gefahren gesichert. Im Übrigen gelten die Richtlinien der **jeweils aktuellen** Publikation „Die Verkehrssicherungspflicht für Schneesportabfahrten“, Seilbahnen Schweiz, 2006.

Variantenabfahrten

### Art. 60

<sup>1</sup> Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes. Vorbehalten bleiben spezielle Regelungen.

Wirtschaftswege

~~<sup>2</sup> Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.~~

<sup>3</sup> Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

### Art. 61

<sup>1</sup> Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge.

Öffentliche Parkieranlagen

<sup>2</sup> Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.

<sup>3</sup> Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungordnung.

### Art. 62

<sup>1</sup> 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.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

<sup>2</sup> Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richten sich nach dem Erschliessungs- und Gebührengesetz.

<sup>3</sup> Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, wie Hoch- und Niederspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften bzw. die Bestimmungen der Konzessionsvereinbarungen.

<sup>4</sup> Für private Versorgungs- und Entsorgungsanlagen gelten unter Vorbehalt der Regelungen im Erschliessungs- und Gebührengesetz die von den Beteiligten getroffenen privatrechtlichen Regelungen.

## 4. Folgeplanungen

### Art. 63

Folgeplanung



## 70.1

<sup>1</sup> In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanungen, 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.



70.1

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 64

<sup>1</sup> 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 ausnahmslos schriftlich~~ der Baubehörde **frühzeitig** anzuzeigen.

Anzeigepflicht

<sup>2</sup> **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.**

<sup>3</sup> Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Art. 65

<sup>1</sup> 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.

Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren

<sup>2</sup> 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.~~

Art. 66

<sup>1</sup> Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 65 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.

Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

<sup>2</sup> Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Art. 67

<sup>4</sup> ~~Die Baubehörde bestimmt gemäss Art. 50 kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) die meldepflichtigen Bauvorhaben (siehe Anhang).~~

Meldeverfahren

<sup>2</sup> ~~Die meldepflichtigen Bauvorhaben werden im Meldeverfahren (Art. 51 KRVO) behandelt.~~

Art. 68

<sup>1</sup> 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:

Baugesuch

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellenummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen in Erhaltungszonen;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;



70.1

5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden Terrains bis zur sowie Strassenhöhen;
6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen und der Abstellplätze;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen und von Waldareal die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. ~~bezüglich dem Wasseranschluss sind bei Bauvorhaben in Brambrüesch vor Baueingabe mit der Wassergenossenschaft Brambrüesch unter Angabe der voraus sichtlichen Wasserbezugsmenge der Anschlusspunkt sowie die technischen Rahmenbedingungen zu bestimmen. Dem Baugesuch ist ein entsprechender Katasterplan, in der Regel 1:500, beizulegen;~~
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für 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;
26. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
27. 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;
28. Bestätigung, dass die erforderlichen Abklärungen zum Schutz gegen Radon getroffen wurden;
29. 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 Perspektiven oder ein Modell verlangen.



70.1

- ~~<sup>3</sup> Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind die Gesuchsunterlagen in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.~~
- ~~<sup>3</sup> Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.~~
- <sup>4</sup> 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).
- <sup>5</sup> Bei geänderten Bauteilen ist nach Abschluss der Bauarbeiten der Gemeinde unaufgefordert 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 abzuliefern.
- <sup>6</sup> **Neubauten und umgebaute Gebäudeteile dürfen erst genutzt werden, wenn das Bauamt den Bezug freigegeben hat.**

**Art. 69**

- <sup>1</sup> 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).
- <sup>2</sup> Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Revers

**2. Sicherheit und Gesundheit**

**Art. 70**

- <sup>1</sup> Räume mit Hauptnutzflächen gemäss SIA Norm 416 müssen eine genügende Belichtung und Wärmedämmung aufweisen sowie lüftbar sein. Gegebenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- <sup>2</sup> Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen.
- <sup>3</sup> Für Wohn- und Arbeitsräume ist eine lichte Höhe von durchschnittlich wenigstens 2.30 m, in Dachgeschossen von 2.00 m einzuhalten.

Wohnhygiene

**Art. 71**

- ~~<sup>1</sup> 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.~~
- ~~<sup>2</sup> Mindestens 8% der Hauptnutzflächen sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.~~

Kinderspielplätze und Nebenräume

**Art. 72**

- ~~<sup>1</sup> 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.~~

Energiehaushalt

**Art. 73**

- <sup>1</sup> Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- <sup>2</sup> Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind.
- <sup>3</sup> Während der Wintersaison vom ~~15~~ 20. Dezember bis ~~31.~~ März 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.

Vorgehen bei Bauarbeiten



## 70.1

<sup>4</sup> Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

### 3. Gestaltung und Umwelt

#### ~~Art. 74~~

~~<sup>1</sup> Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Bezug eines mit dem Bauherrn und Architekten bestimmten Bauberaters zu überarbeiten.~~

Gestaltung

~~<sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde kann die notwendigen Anordnungen bezüglich Lage, Grösse, Form und Gestaltung treffen.~~



70.1

Art. 75

- <sup>1</sup> Dächer sind gesamtheitlich mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- <sup>2</sup> 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. Auf untergeordneten Gebäudeteilen können bei guter Gestaltung auch andere Dachformen bewilligt werden. 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.
- <sup>3</sup> ...<sup>2</sup>
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Dächer

Art. 76

- <sup>1</sup> Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde erlässt kann Richtlinien für die Einfügung von Energieanlagen in das Orts- und Landschaftsbild erlassen.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschafft.
- <sup>3</sup> In der Dorfzone, der Wohnzone sowie bei untergeordneten Dachflächen in den Kernzonen kann der Gemeindevorstand bei Bauten, welche den Minergie-P-Standard erfüllen, im Zusammenhang mit der Erstellung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen Abweichungen von der Dachgestaltung und Dachform bewilligen. Der Gemeindevorstand zieht die Gestaltungsberatung bei.

Energieanlagen

Art. 76a

- <sup>1</sup> Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage zieht die Baubehörde den jeweils aktuellen Leitfaden für Solaranlagen des Amtes für Raumentwicklung Graubünden bei.
- <sup>2</sup> Solaranlagen auf geschützten Bauen und Anlagen in der Erhaltungszone sowie auf wertvolle Natur- und Kulturobjekte sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.

Solaranlagen

Art. 77

- <sup>1</sup> 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. Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen des Gesetzes über die Benützung der Fluren, Weiden und Alpen in der Gemeinde Churwalden.
- <sup>2</sup> Der Gemeindevorstand kann die Erstellung von störenden Zäunen, Mauern, Wänden, und Lebhägen verbieten. Er kann ihre Beseitigung anordnen, wenn sie die Verkehrssicherheit gefährden. Gegenüber öffentlichen Strassen (Strassen- und Trottoirrand) und Wegen haben Einfriedungen, Pflanzen, Lebhäge, Zäune, Parkplätze, Anlagen etc. ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.
- <sup>3</sup> Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- <sup>4</sup> Ausserhalb der Bauzonen sind Einfriedungen grundsätzlich nur gestattet, wenn sie zum Schutz von Personen oder des Grundeigentums gegen Gefahren unerlässlich sind.
- <sup>5</sup> Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Einfriedungen und Pflanzen

<sup>2</sup> Aufgehoben durch RB 15.975 vom 24.11.2015



70.1

**Art. 78**

- <sup>1</sup> Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- <sup>2</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Unumgängliche Terraineingriffe müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.
- <sup>3</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen. Zusätzlich sind Sträucher und Gebüsche vorzusehen, sofern sich aufgrund von unnatürlich in Erscheinung tretenden Geländekanten ein entsprechender Bedarf ergibt.
- <sup>4</sup> Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

**Art. 79**

- <sup>1</sup> Reklamen (Fremdwerbung) dürfen nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen und bei Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden. Der Gemeindevorstand erlässt ein Reklamekonzept.
- <sup>2</sup> Weitere Werbe- und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben übergeordnete Signalisationsverordnungen.

Reklamen und Hinweistafeln

**Art. 80**

- <sup>3</sup> Die Standorte und die Gestaltung (Grösse, Farbe) von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass die Antennen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- <sup>4</sup> Die Baubehörde kann bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Antennen

**Art. 81**

- <sup>1</sup> Antennenanlagen für Mobilfunk-, TV-Broadcast etc. sind sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen, insbesondere bei Leistungserhöhungen auf das Notwendigste zu beschränken und in Standort und Ausstattung zu optimieren. Sie erfordern sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone eine umfassende Interessenabwägung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- <sup>2</sup> Im Rahmen der Interessensabwägung sind neben den umweltrechtlichen, folgende Nachweise zu erbringen:
  - a) Objektiver Bedarfsnachweis (Abdeckung)
  - b) Prüfung alternative Standorte, auch solche ausserhalb der Bauzone (bestehende Anlagen)
  - c) Sicherstellung künftiger Ansprüche und künftiger Mitbenutzung
  - d) Ortsbildschutz, Ästhetik
  - e) Auswirkung auf Gebäude und Liegenschaften

Antennenanlagen (Mobilfunk, TV-Broadcast etc.)

Die Baubehörde kann im gegebenen Zusammenhang weitere Unterlagen zur Interessensabwägung verlangen.

- <sup>3</sup> Neue Antennenanlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn die Erweiterung bestehender Anlagen nachweislich nicht möglich ist.
- <sup>4</sup> Sofern die bewilligten Antennenanlagen etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechtlicher oder technischer Erkenntnisse nicht mehr nutzbar sind und auch die Weiterverwendung der Mobilfunkanlagen zu einem anderen Zweck nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten der Gestaltlerin oder deren Betreiber zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

**Art. 81a**

- <sup>1</sup> Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.
- <sup>2</sup> Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.
- <sup>3</sup> Der Standort der Ballenlager ist der Gemeinde vorgängig zu melden.
- <sup>4</sup> Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen einzuhalten.

Lagerung von Siloballen



70.1

4. Verkehrsanlagen

Art. 82

- <sup>1</sup> Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- <sup>2</sup> Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- <sup>3</sup> Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen.
- <sup>4</sup> Kommen Eigentümerinnen oder Eigentümer den Anordnungen der Baubehörde nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen (Ersatzvornahme).
- <sup>5</sup> Schnee von Dachflächen, Terrassen, privaten Plätzen und privaten Strassen darf nicht auf öffentliche Strassen oder Trottoirs geworfen oder deponiert werden.
- <sup>6</sup> An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Verkehrssicherheit

Art. 83

- 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 in begründeten Fällen verzichtet werden. Die Baubehörde kann einen Verzicht mit Auflagen verbinden.**
- <sup>1</sup> 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.
  - <sup>2</sup> 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.
  - <sup>3</sup> Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone und der Dorfzone kann die Baubehörde abweichende Masse gestatten.
  - <sup>4</sup> An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Zu- und Ausfahrten

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 84

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
 

- Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 70 m <sup>2</sup> <del>anrechenbare Geschossfläche</del> <b>Hauptnutzfläche</b> , darüber 2 Plätze
- Bürobauten/Gewerbbauten	1 Platz pro 25 m <sup>2</sup> <del>anrechenbare Geschossfläche</del> <b>Hauptnutzfläche</b>
- Verkaufslokale	1 Platz pro 20 m <sup>2</sup> Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 4 Fremdenbetten
- Restaurants	1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Pflichtparkplätze



70.1

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.

<sup>3</sup> In Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen sind für Fahrräder und Motorfahräder ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.

<sup>4</sup> Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.

<sup>5</sup> Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Art. 85

<sup>1</sup> 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.

Ersatzabgabe

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 10'000 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%.

<sup>3</sup> Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze sowie die Förderung des öffentlichen Verkehrs und den Langsamverkehr zu verwenden.

<sup>4</sup> Im Weiteren gelten die Bestimmungen von Art. 5 des Strassenpolizeigesetzes der Gemeinde Churwalden.

5. Versorgung und Entsorgung

Art. 86

<sup>1</sup> Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

Öffentliche Werkleitungen

<sup>2</sup> Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten des Werkleitungsbesitzers zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.

Art. 87

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

Abwässer

<sup>2</sup> Einzelheiten bestimmt das Erschliessungs- und Gebührengesetz.

Art. 87a

Bei der Erstellung von Wohn- bzw. Umbauten kann von der Baubehörde bei Bedarf und gestützt auf die kommunale Abfallplanung der nötige Raum für eine Abfallsammelstelle auf dem Baugrundstück gefordert werden, ebenso eine hierfür genügende Zufahrt.

Abfallsammelstellen

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 88

<sup>1</sup> Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

<sup>2</sup> Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.



70.1

- <sup>3</sup> Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachgedämmt werden.
- <sup>4</sup> Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

**Art. 89**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen oder **Abfallbehälter** auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen.
- <sup>2</sup> Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

**Art. 89a**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.
- <sup>4</sup> Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Die Zustimmung des Betroffenen muss der Baubehörde spätestens vor Baubeginn vorgelegt werden.

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

**V Erschliessungsordnung**

**1. Allgemeines**

**Art. 90**

- <sup>1</sup> Die Baubehörde ist zuständig für die Erarbeitung und den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde legt den Entwurf in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- <sup>3</sup> Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- <sup>4</sup> Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Erschliessungsprogramm

**Art. 91**

- <sup>1</sup> 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 Erschliessungsanlagen, 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.

Erschliessungs- und Gebührengesetz, Reglemente



70.1

- <sup>2</sup> 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 Gebührensätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- <sup>3</sup> 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.
- ~~<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Wasserreglement der Wassergenossenschaft Brambrüesch, im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen sowie in Konzessionsvereinbarungen im Bereich Elektrizitätsversorgung.~~

**2. Projektierung und Bewilligung**

**Art. 92**

- <sup>1</sup> Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- <sup>2</sup> Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- <sup>3</sup> Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Generelle Projekte  
und Bauprojekte

**3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**

**Öffentliche Erschliessungsanlagen**

**Art. 93**

- <sup>1</sup> Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.
- <sup>2</sup> Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- <sup>3</sup> Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- <sup>4</sup> Für die Ausführung von Anlagen der Elektroerschliessung gelten die besonderen Konzessionsvereinbarungen.

Ausführung

**Art. 94**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- <sup>2</sup> Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.
- <sup>3</sup> Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- <sup>4</sup> Für den Betrieb, Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen der Elektroerschliessung gelten die besonderen Konzessionsvereinbarungen.

Betrieb, Unterhalt  
und Erneuerung

**Art. 95**

- <sup>1</sup> Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters von der Gemeinde auf eigene Kosten offengehalten, soweit es den Bedürfnissen entspricht. **Unter anderem aus Gründen der Sicherheit oder Wirtschaftlichkeit kann die Gemeinde vom Winterdienst diverser Wege absehen.**
- <sup>2</sup> Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee mit Maschinen oder von Hand unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von

Winterdienst



70.1

Splitt und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden von der Gemeinde in Stand gestellt oder vergütet.

<sup>3</sup> Der Gemeindevorstand bezeichnet die von der Gemeinde jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.

**Private Erschliessungsanlagen**

**Art. 96**

<sup>1</sup> Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Privaten.

Allgemeines

<sup>2</sup> Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem, funktionsfähigem und sauberem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Schäden an privaten Anlagen sind unverzüglich zu beheben. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

<sup>3</sup> Die Schneeräumung auf Privatstrassen, Wegen und Plätzen sowie die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten.

**Art. 97**

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

<sup>2</sup> Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungs- und Entsorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Gleichermassen können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auch verpflichtet werden, Nachbarn auch Rechte an ihrem Boden für die Ausführung eigener Erschliessungsanlagen zu gewähren (öffentliches Notwegrecht, Durchleitungsrechte).

<sup>3</sup> Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen oder die Einräumung von Rechten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

**Art. 98**

<sup>1</sup> Die Baubehörde prüft auf Antrag aller Beteiligten die Übernahme privater Erschliessungsanlagen. Eine Übernahme ist möglich wenn die Anlagen dem Gemeingebrauch dienen, den technischen Anforderungen genügen und die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Übernahme durch die Gemeinde

**Art. 99**

<sup>1</sup> Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen, soweit diese Aufgabe nicht Dritten übertragen wurde.

Sanierungsplanungen

<sup>2</sup> Die Gemeinde stellt Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.

<sup>3</sup> Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

**VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

**Art. 100**

<sup>1</sup> Für den Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden Gebühren erhoben, die sich nach dem Aufwand der Behörde, der Schwierigkeit des Falles und dem wirtschaftlichen Umfang des Baugesuchs richten.

Verfahrenskosten



70.1

- <sup>2</sup> Die Gebühr besteht aus einer kostendeckenden und äquivalenten Behandlungsgebühr und dem Ersatz von Barauslagen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Behandlungsgebühr entsprechend erhöht werden. Der Gebührenrahmen wird alle fünf Jahre der Teuerung angepasst.
- <sup>3</sup> Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenverordnung.

**Art. 101**

- <sup>1</sup> 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. Sie kann Ausführungsbestimmungen erlassen.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde kann Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt herausgeben.
- <sup>3</sup> Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Vollzug

**Art. 102**

- <sup>1</sup> Verfügungen und Anordnungen einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- <sup>2</sup> Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- <sup>3</sup> Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden.

Rechtsmittel

**Art. 103**

- <sup>1</sup> Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- <sup>2</sup> Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- <sup>3</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere die Baugesetze samt Revisionen vom 1. September 1991 (Malix), 20. Oktober 1998 (Churwalden) und 16. Dezember 1997 (Parpan) als aufgehoben. Der Arealplan Riedwiesli gemäss RB 1065 vom 12. August 2008, der Generelle Gestaltungsplan Dorfgebiet (Campingplatz) gemäss RB 132 vom 6. Februar 2007 sowie der Generelle Gestaltungsplan Kurhauszone Passugg, Zone a gemäss RB 2828 vom 14. November 1995 werden nicht ersetzt und verbleiben in Rechtskraft.
- <sup>4</sup> Soweit notwendig erlässt die Baubehörde eine Ausführungsverordnung zu diesem Baugesetz.

Inkrafttreten

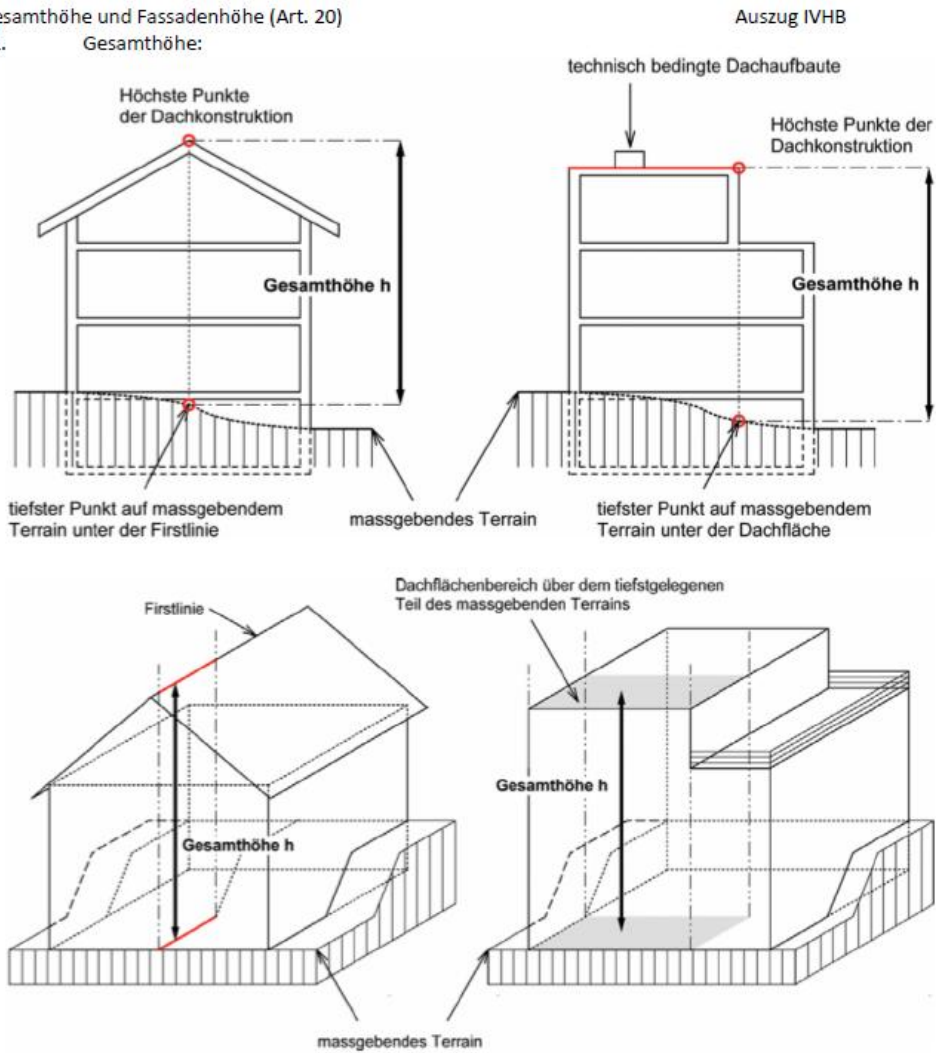


70.1

Anhang

Gesamthöhe und Fassadenhöhe (Art. 20)

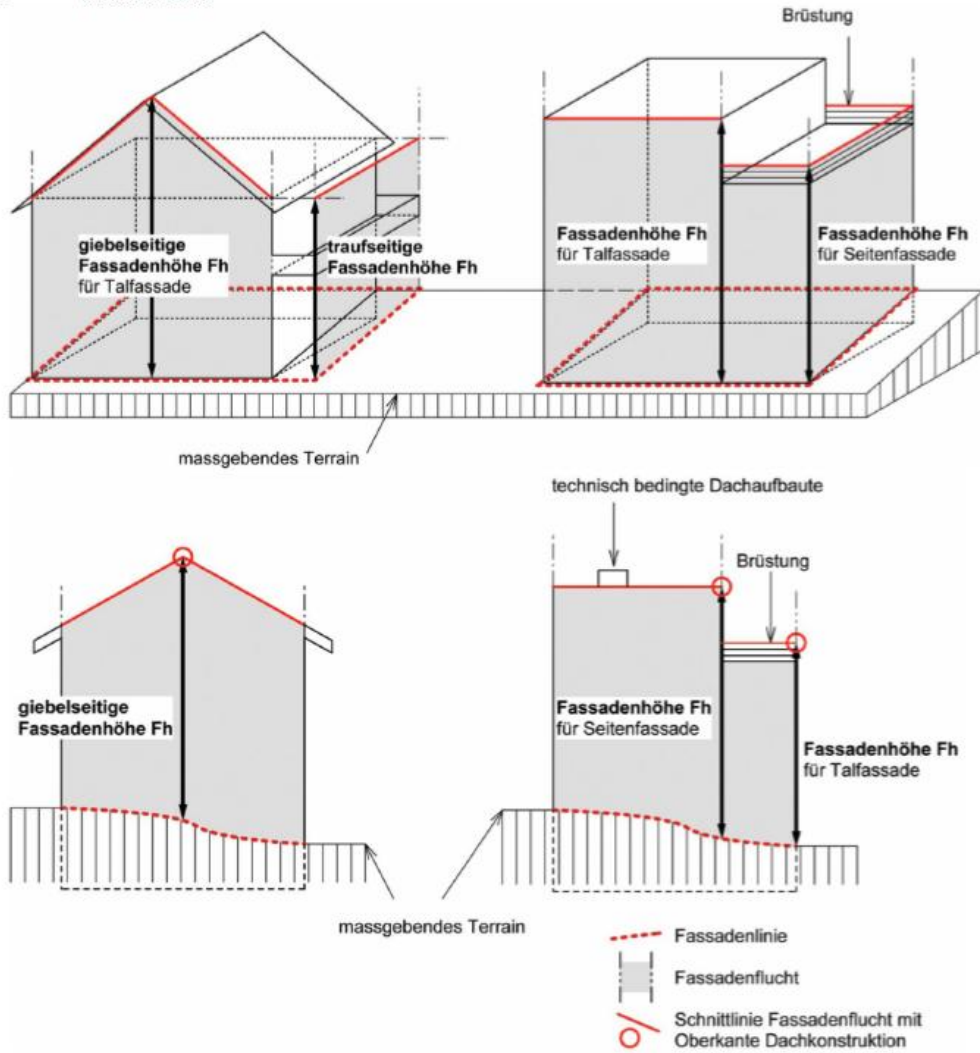
1. Gesamthöhe:





70.1

2. Fassadenhöhe:



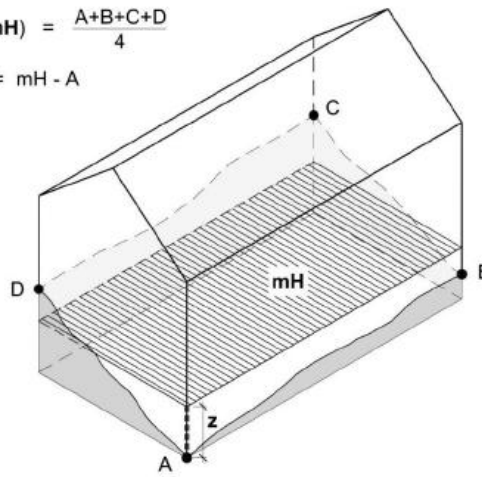


70.1

3. Zuschlag z:

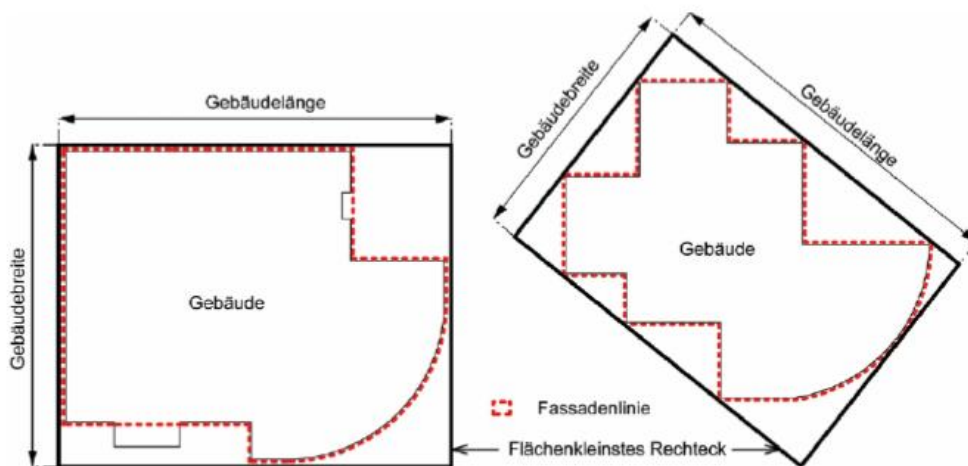
$$\text{Mittlere Höhe (mH)} = \frac{A+B+C+D}{4}$$

$$\text{Zuschlag } z(z) = \text{mH} - A$$



Gebäudelänge (Art. 21)

Auszug IVHB

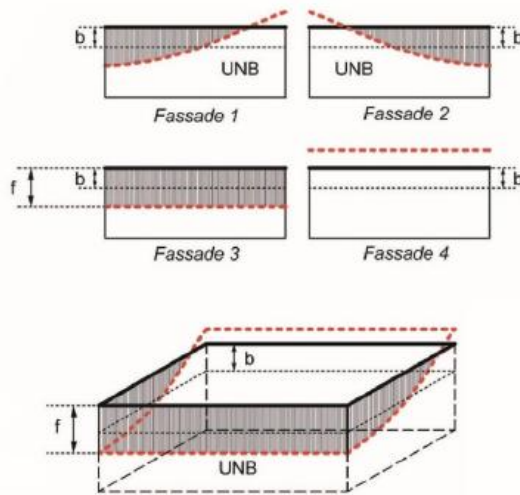




70.1

Unterniveaubauten (Art. 17)

Auszug IVHB

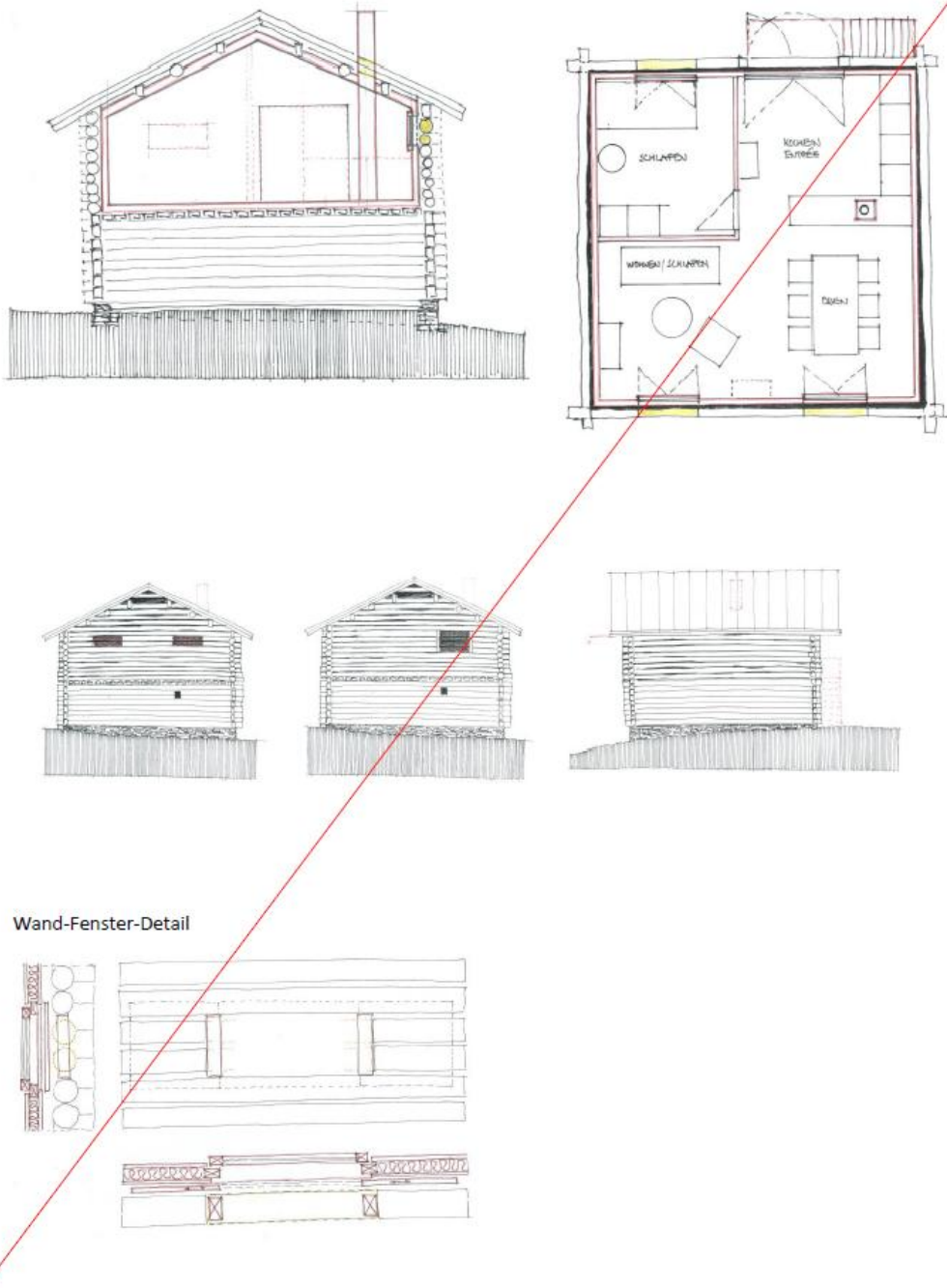


- b = zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des Unterniveaubäudes
- f = Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und der darüber hinausragenden Decke des Unterniveaubäudes
- UNB = Unterniveaubauten
- = gewachsenes oder abgegrabenes Terrain



70.1

Erläuternde Gestaltungsskizzen Erhaltungzone (Art. 36)





70.1

~~Baubewilligung (Art. 67)~~

- ~~<sup>1</sup>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.~~
- ~~<sup>2</sup>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 m<sup>3</sup> (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m<sup>2</sup>;~~
  - ~~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 5m<sup>2</sup>;~~~~
  - ~~7. Igulus 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 m<sup>2</sup>;~~
  - ~~10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;~~
  - ~~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 m<sup>2</sup> pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzonen;~~
  - ~~17. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m<sup>3</sup>, 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;~~



70.1

- ~~19. fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m<sup>2</sup> 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.~~
- ~~<sup>3</sup> 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).~~
- ~~<sup>4</sup> 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.~~

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 27. September und 2. Oktober 2012

8. September 2015

Von der Regierung genehmigt am:

2. Juli 2013, RB 608

17. Dezember 2013, RB 1259

22. April 2014, RB 334

24. November 2015, RB 975

12. Januar 2016, RB 18

2. Februar 2016, RB 65



Anträge und Beschlüsse werden während der Behandlung des Baugesetzes wie folgt gestellt und beschlossen:

**Baugesetz, Artikel 10:**

■■■■■ beantragt der Versammlung, den Artikel 10 ersatzlos zu streichen. Er begründet dies damit, dass dieser Punkt bereits im Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) im Art. 85 Abs. 3 geregelt wird, welcher wie folgt lautet: «Die Gemeinden organisieren das Bauwesen so, dass ein fachlich kompetenter, wirk-samer, zeitgerechter und koordinierter Vollzug gewährleistet ist.» Dem Gemeindevorstand wurden vorgängig 139 gültige Unterschriften eingereicht, um diesen Artikel zu streichen.

Dominik Rüegg erläutert, dass der Artikel 10 im Baugesetz (BG) den Artikel 85 im KRG präzisiert und der Ge-meinde die Möglichkeit gibt, Fachpersonen, beispielsweise für Energienachweise und technische Fragen, hinzu-zuziehen. Es handelt sich um einen Grundlagenartikel, welcher auch im Musterbaugesetz des Kantons Graubün-den vorhanden ist und die meisten Gemeinden so umgesetzt haben.

Caterina Ventrici ergänzt, dass mit diesem Artikel sichergestellt wird, dass Fachkräfte beigezogen werden kön-nen. Im Kantonalen Recht ist geregelt, dass die Gemeinden die rechtliche Grundlage sicherstellen müssen, hier wird die entsprechende rechtliche Grundlage dafür geschaffen.

Für ■■■■■ stellt sich die Frage in Bezug auf den Satz «Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten können gehen grundsätzlich zulasten der Bauherrschaft». Hier besteht ein Unterschied zum kantonalen Gesetz, da dieses keine solchen Kosten vorsieht.

Caterina Ventrici erklärt, dass im Art. 96 des KRG geregelt ist, dass diese Verfahrenskosten zu Lasten der Bau-herrschaft gehen.

Aus Sicht von ■■■■■ muss der Art. 10 im BG gestrichen werden. Die Baubehörde bekommt ansonsten eine Freigabe immer einen externen Berater beziehen zu können. Eine gewisse Notwendigkeit dafür kann im-mer gefunden werden. Gemäss dem KRG kann trotzdem ein Fachberater hinzugezogen werden. Wird der Artikel 10 im BG nicht gestrichen, wären alle weiteren Anpassungen im BG in Sachen Bauberater auch nicht nötig.

Nach dieser Diskussion lässt die Präsidentin über den Antrag von ■■■■■ den Artikel 10 im Baugesetz zu streichen abstimmen.

**Beschluss:**

*://: Die Versammlung beschliesst mit 84 Ja-Stimmen zu 27 Nein-Stimmen und 9 Enthaltungen den Art. 10 des Baugesetzes zu streichen.*

**Baugesetz, Artikel 16:**

■■■■■ stellt den Antrag, die Ausnutzungsziffern bei 3 Zonen (Dorfzone, Wohnzone 2 (0.5 auf 0.7) und 3) um jeweils 0.2 zu erhöhen. Dies soll das verdichtete Bauen fördern, damit anstatt eines Zweifamilienhauses evtl. auch ein Dreifamilienhaus erstellt werden kann.

Dominik Rüegg nimmt einzeln zu den Änderungen der drei Zonen Stellung. Die Abstimmung erfolgt ebenfalls einzeln pro Zone.

**Wohnzone W2:**

Dominik Rüegg erläutert die Ausnutzungsziffer. Es geht um das Verhältnis zwischen der Geschossfläche und der Landfläche. In der Wohnzone 2 (WZ 2) besteht heute eine Ausnutzungsziffer von maximal 0.5 und einem Mini-mum von 0.4. Es besteht eine Verpflichtung, 80 % tatsächlich zu realisieren. Bei Ausnutzungsziffern über 0.6 handelt es sich in der Regel um Mehrfamilienüberbauungen. Eine höher Ausnützung ist aufgrund der Abstände und Höhen nicht möglich. Anhand einer Visualisierung wird die Auswirkung des Bauvolumens aufgezeigt. In der WZ 2 ist eine Ausnutzungsziffer von maximal 0.6 möglich. Eine Ausnutzungsziffer über 0.6 ist aufgrund der Ab-stände und Höhen von 2 Geschossen nicht mehr möglich.

**Beschluss:**

*://: Die Antrag wird mit 75 Nein-Stimmen zu 23 Ja-Stimmen und 22 Enthaltungen abgelehnt.*

**Dorfzone:**

Gemäss Dominik Rüegg beträgt die Ausnutzungsziffer in der Dorfzone heute 0.6. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 8 Meter. Das entspricht knapp 3 Geschossen. Die Ausnützungsziffer geht im Grundsatz mit den Geschos-sen auf. Bei einer Erhöhung um 0.2 müssen sicher 3 Vollgeschosse realisiert werden um die Ausnützung abzu-holen. Heute hat es in der Dorfzone auch Einfamilienhäuser. Aufgrund der Mindestausnützung müssten bei ei-ner Erhöhung um 0.2 künftig grössere Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser gebaut werden.



**Beschluss:**

*://: Die Antrag wird mit 70 Nein-Stimmen zu 30 Ja-Stimmen und 22 Enthaltungen abgelehnt.*

**Wohnzone W3:**

Dominik Rüegg informiert die Versammlung über den Einfluss der Erhöhung der Ausnutzungsziffer in der Wohnzone 3 wie folgt: In der Wohnzone 3 haben die Gebäude heute 3 Geschosse und eine Fassadenhöhe von 9 m. sie ist die dichteste Wohnzone in der Gemeinde, was einer Ausnutzungsziffer von 0.65 entspricht. Oft gibt es in diesen Zonen einen Quartierplan, bei welchem eine höhere Ausnützung und ein Höhenbonus möglich ist. Der Quartierplan hat Auswirkungen auf die Volumen und die Mindestausnützung.

**Beschluss:**

*://: Die Antrag wird mit 70 Nein-Stimmen zu 34 Ja-Stimmen und 16 Enthaltungen abgelehnt.*

**Baugesetz, Artikel 40:**

██████████ stellt den Antrag den Artikel 40 Abs 4 nicht zu streichen, sondern wie folgt abzuändern «Die Beschneidung darf frühestens ab November erfolgen».

Auf diesen Antrag erfolgen keine weiteren Ausführungen oder Diskussionen.

**Beschluss:**

*://: Die Versammlung beschliesst mit 101 Ja-Stimmen zu 11 Nein-Stimmen und 5 Enthaltungen den Art. 40 Abs. 4 beizubehalten und gemäss dem Antrag von ██████████ anzupassen.*

**Baugesetz, Artikel 48:**

██████████ beantragt den Artikel 48 zu streichen, da hier ein einzelnes Projekt hervorgehoben wird. Die Gemeinde hat noch weitere Plätze, welche auch aufgeführt werden könnten.

Dominik Rüegg erläutert, dass es sich beim Artikel 48 um einen bestehenden Artikel handelt, welcher nicht verändert wurde. Der Artikel war bereits im alten Gesetz von Parpan vorhanden. Mit dem Artikel ist kein Projekt verankert. Der Artikel enthält Ausführungen was man mit diesem Platz erreichen könnte.

██████████ erkundigt sich, wieso der GVO den Artikel belassen möchte. Die Präsidentin erläutert, dass der Gemeindevorstand kein Änderungsantrag gemacht hat. Der Artikel soll behalten bleiben.

**Beschluss:**

*://: Die Antrag zur Streichung des Artikels 48 wird mit 42 Nein-Stimmen zu 38 Ja-Stimmen und 36 Enthaltungen abgelehnt.*

**Baugesetz, Artikel 76:**

Die Präsidentin informiert, dass im Entwurf des neuen Baugesetzes der letzte Satz des Art. 76 Abs. 3 «**Der Gemeindevorstand zieht die Gestaltungsberatung bei.**» gestrichen wird. Von der Versammlung werden keine Voten gegen diese Streichung erhoben.

Nach der detaillierten Behandlung des Baugesetzes werden die Zonenpläne einzeln durchberaten.

**Zonenplan Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus-Patnia-Egga:**

**Parzelle 20522**

██████████ bemerkt, dass die Parzelle 20522 einfach ausgezont wurde, obwohl ein Gebäude (Hundezwinger) darauf steht. Er beantragt, die Beibehaltung der Wohnzone W2 auf der Parzelle 20522.

Dominik Rüegg erläutert, dass die Parzelle 20522 neu in einen Hofraum- und Gartenzone geändert wurde, auf welcher Kleinbauten zulässig sind.

**Beschluss:**

*://: Die Versammlung beschliesst mit 76 Ja-Stimmen zu 13 Nein-Stimmen und 31 Enthaltungen die Parzelle 20522 in der Wohnzone 2 zu belassen.*



### Gewerbezone Meiersboden

■■■■■■ hat festgestellt, dass in Meiersboden zwei Gewerbezone aufgeführt sind. Aus seiner Sicht gibt es in diesem Gebiet kein verfügbares Gewerbeland. Er erkundigt sich, ob es bei diesem Zonen darum geht, dass der Kanton bauen kann, was er will, oder was genau geplant ist. Was will man dort machen?

Dominik Rüegg erläutert, dass in Meiersboden keine neuen Einzonungen gegeben hat. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, wie auch die Gewerbezone, gibt es heute schon. Die Gewerbezone wurde jedoch von der heutigen Gewerbe- und Mischzone mit einem möglichen Wohnanteil von 40 % in eine reine Gewerbezone umklassiert. Da diese Gegend nicht prädestiniert ist, um weiteren Wohnraum zu erstellen. Der Wechsel in die reine Gewerbezone trägt dazu bei, die Wohnbauzonen zu reduzieren. Die Möglichkeit von Gewerbeflächen ist in der Gemeinde beschränkt und soll deshalb erhalten bleiben.

■■■■■■ stellt den Antrag, die Zone auf den Parzellen 20491, 20497, 21082 und 21088 als Gewerbe- und Mischzone zu belassen. Eine Anpassung in eine reine Gewerbezone hat Auswirkungen auf die bestehenden Wohnbauten. Die Stadt Chur müsste Land für das Gewerbe zur Verfügung stellen.

Caterina Ventrici fügt an, dass bestehende Wohnbauten eine Besitzstandsgarantie haben.

Aus Sicht von ■■■■■■ ist es im Sinne der Gemeinde Churwalden, die betroffenen Parzellen in die Gewerbezone umzuteilen. Dafür besteht die Möglichkeit in anderen Bereichen Wohnzonen zu erhalten und nicht auszonieren zu müssen.

### Beschluss:

*://: Die Antrag von ■■■■■■ wird mit 78 Nein-Stimmen zu 19 Ja-Stimmen und 23 Enthaltungen abgelehnt.*

### Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Malix / Brambrüesch / Spinax

Die Präsidentin zeigt auf, dass auf der Parz. 30256 aufgrund der Mitwirkung eine Anpassung auf die Kernzone A erfolgt ist. Diese Anpassung wird von der Versammlung zur Kenntnis genommen.

Es ergeben sich keine weiteren Wortmeldungen zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan Malix/Brambrüesch/Spinax.

### Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Churwalden

Die Vorsitzende gibt bekannt, dass vor der Gemeindeversammlung zu Traktandum 2 von ■■■■■■ ein schriftlicher Antrag eingegangen ist. Dieser Antrag ist mit der Bitte um Verlesung durch die Gemeindepräsidentin verbunden.

### Beschluss:

*://: Auf Nachfrage durch die Vorsitzenden zeigt sich die Stimmbürgerschaft mit der Verlesung die Gemeindepräsidentin mit grossem Mehr einverstanden.*

### Antrag ■■■■■■

■■■■■■ welche an der heutigen Gemeindeversammlung als stimmberechtigte Person persönlich anwesend ist, hat vorab einen schriftlichen Antrag eingereicht. Dieser wird auf ihr Wunsch hin, von der Gemeindepräsidentin verlesen:

«Ich beantrage an der Gemeindeversammlung, die Parzelle 21278 innerhalb der Bauzone zu belassen und darauf zu verzichten, diese der Hofraum- und Gartenzone zuzuweisen.» Begründet wird dieser Antrag wie folgt: «Ich bin Eigentümerin der Parzelle Nr. 21020 sowie Nr. 21278 in Churwalden. Ich bewohne die Parzelle Nr. 21020 selbst bzw. mein Wohnhaus befindet sich auf dieser Parzelle an der Adresse Pradafänzerwäg 8. Die Parzelle Nr. 2128 befindet sich unmittelbar angrenze an meine andere Parzelle und soll nun im Rahmen der Ortsplanungsrevision ausgezont und neu der Zone Hofraum und Garten zugewiesen werden. Die beiden Parzellen befinden sich nicht ausserhalb des Siedlungsgebietes, sondern in unmittelbarer Nachbarschaft der Talstation des Skiliftes Pradaschier und in unmittelbarer Nähe der dichten Besiedlung im Gebiet Pradafenz.

Die Gemeinde hat dargelegt, dass verdichtetes Bauen ein Ziel der Ortsplanungsrevision ist und das insbesondere Erstwohnungssitze entstehen sollen. Nun interessiert sich eine einheimische Familie mit Kindern dafür, meine Parzelle Nr. 21278 käuflich zu erwerben, um auf dieser Parzelle ein Einfamilienhaus bauen zu dürfen. Damit ist nachgewiesen, dass eine ansässige Familie mit Kindern einen Erstwohnungssitz bauen möchte. Ich bedanke mich für die Zustimmung zu meinem Antrag.»



Dominik Rüegg erläutert, dass die Parzelle heute in der Wohnzone 3 eingeteilt ist und neu auf eine Hofraum und Gartenzone geändert wird. Die Parzelle befindet sich am Rand des Siedlungsgebietes und wird heute als Garten genutzt, weshalb die Parzelle nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen wurde. Dies ist eine Parzelle, die zur Reduktion der Bauzonen beiträgt. Wichtig ist auch, dass ein Bau auf dieser Parzelle aufgrund der Wohnzone 3 erfolgen muss, d.h. 80 % der Ausnutzung nötig ist, was einem Mehrfamilienhaus entspricht.

■■■■■ fragt nach, ob das Land wirklich verkauft werden soll. ■■■■■ bestätigt, dass ein Verkauf der Parzelle an eine Familie geplant ist, damit diese dort ein Haus bauen können.

■■■■■ möchte wissen, ob es richtig ist, dass auf dieser Parzelle kein Einfamilienhaus gebaut werden kann. Dominik Rüegg erläutert, dass auf einem Grundstück in der Wohnzone 3 mit einer Fläche von rund 700 m<sup>2</sup> beispielsweise ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen mit einer Grösse von rund 100 m<sup>2</sup> gebaut werden müsste, damit die Mindest-Ausnutzung erfüllt ist.

**Beschluss:**

**://:** Die Versammlung lehnt mit 54 Nein-Stimmen, zu 25 Ja-Stimmen und 44 Enthaltungen den Antrag von ■■■■■ ab.

Zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan Parpan/Stettli/Unter em Tschugga wie auch den Generellen Erschliessungsplänen Verkehr Malix und Churwalden/Stettli und dem Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Brambrüesch gibt es aus der Versammlung keine Anträge oder Fragen.

**Antrag für Schlussabstimmung:**

Für die Schlussabstimmung beantragt die Vorsitzende den folgenden Planungsmitteln – unter Berücksichtigung der vorgängig beschlossenen Anpassungen (Baugesetz Art. 10 und Art. 40 sowie Zonenplan Passugg Parz. 20522) – zuzustimmen:

- Teilrevision Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Malix / Brambrüesch / Spinax
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Churwalden
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Parpan / Stettli / Unter em Tschugga
- Zonenplan 1:2000 Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus-Patnia-Egga
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Malix
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Churwalden/Stettli
- Genereller Erschliessungsplan 1:2500 Ver- und Entsorgung Brambrüesch

**Beschluss:**

**://:** In der Schlussabstimmung stimmt die Versammlung der Teilrevision des Baugesetzes und den Planungsmitteln mit den vorgängig beschlossenen Anpassungen (Baugesetz Art. 10 und Art. 40 sowie Zonenplan Passugg Parz. 20522) mit 108 Ja-Stimmen zu 4 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen zu.

---

### 03. Orientierungen

**Tempo 30**

Gemeindevorstandsmitglied Franz Burtscher informiert über die weiteren Schritte betr. Tempo 30:

- Erhalt des, vom Kanton in Auftrag gegebenen, Lärmschutzprojektes (LSP) für die Julierstrasse ca. März 2025
- Zusammenführen der beiden Projekte "Gemeindegebiet Churwalden" und "LSP"
- Mitwirkungsveranstaltung betreffend Projekt "Gemeindegebiet Churwalden"
- Auswertung der Mitwirkungsveranstaltung sowie der LSP
- amtliche Auflage LSP durch den Kanton ca. Juni 2025
- öffentliche Infoveranstaltung über die geplante Umsetzung ca. Juni/Juli 2025
- Beschlussfassung im Gemeindevorstand Herbst 2025
- voraussichtliche Ausführung/Umsetzung 2026

■■■■■ erkundigt sich, wer im Komitee ist? Franz Burtscher erläutert, dass er, Sacha Theus, Jasmine Said Bucher und Franco Battaglia in der Arbeitsgruppe mitarbeiten.



Gemeindevorstandsmitglied Sacha Theus informiert über die folgenden vier Themen aus seinem Departement:

#### **Jochwäg**

Trotz frühzeitiger Planung, Auftragsvergabe und Ermahnungen wurde der Deckbelag am Jochwäg in diesem Jahr nicht mehr eingebaut. Der Einbau ist nun für 2025 geplant. In Bezug auf die dadurch entstandenen Mehrkosten prüft die Gemeinde rechtliche Möglichkeiten.

#### **Quellschutzmassnahmen Allegra und Cartschinsweg Malix**

Die Arbeiten zu den Quellschutzmassnahmen Allegra Malix inklusive den privaten Vorplätzen sowie die Erneuerung des Cartschinswegs wurden in diesem Herbst nach zwei Jahren Bauzeit abgeschlossen. Zurzeit prüft die Gemeinde noch Optimierungsanpassungen an den Stellplatten, um die Durchfahrt der Landwirtschaftsfahrzeuge zu verbessern.

Die bergseitigen Stellplatten waren eine Auflage seitens des Amtes für Natur und Umwelt ANU in Sachen Anforderungen an den Quellschutz. Das Wasser von der Strasse darf nicht über die Schulter entwässert werden, sondern muss bergseitig abgeführt werden.

#### **Wasserversorgung Grundwasserpumpwerk Gruoben Parpan**

Die Erneuerungsarbeiten im Grundwasserpumpwerk Gruoben und an der Elektrozuleitung sind planmässig abgeschlossen worden und das Werk ist in Betrieb.

#### **Wasserversorgung Ausbau Wasserboden Malix**

Die erste Etappe des Ausbaus Wasserbodens Malix - mit der Verbindung bis Spina und dem Bau des neuen privaten Kanalisationsanschlusses Spina - ist im Bau. Die für 2024 geplanten Arbeiten sollten in den nächsten Wochen abgeschlossen werden. Im Frühling des nächsten Jahres geht es mit dem Bau der Pumpstation, der Sanierung der Quellfassungen sowie den Verbindungsleitungen weiter.

Die Vorsitzende informiert über Folgendes:

#### **Kultur**

Am 26. Oktober 2024 hat im Rest. Stätzerhorn in Parpan der 2. öffentliche Kulturobig zum Thema «Lawinenwinter 1984» stattgefunden. Der nächste Kulturobig findet im Frühjahr 2025 in Brambrüesch statt. Im Rahmen des Projektes «Dorfführungen» hat am 18.10.2024 in Churwalden eine erste Probeführung stattgefunden.

#### **Demission Schulrat (Wahlkreis Churwalden)**

Für die per 31.07.2024 zurückgetretene Nicole Brunold-Kilchmann wurde am 22.09.2024 neu Katrin Brassler in den Schulrat gewählt

#### **Personelles**

Austritte:

Jasmin und Roberto Deragisch, Jugendarbeiter, per 31.08.2024

Urs Küng, Förster, per 31.08.2024

Jan Gubelmann, Mitarbeiter Werkdienst, per 30.09.2024

Eintritte:

Adrian Lenz, Sachbearbeiter Sekretariat Bauamt, per 01.08.2024

Nicola Steiner, Jugendarbeiter, per 01.09.2024

Dominik Bigger, Mitarbeiter Werkdienst, per 01.09.2024

Lukas Brunold, Vorarbeiter und Mitarbeiter Werkdienst, per 01.10.2024

Timo Wattering, Förster, per 01.11.2024

#### **Nächster Gemeindeversammlungstermin:**

05. Dezember (Budget 2025 und Orientierung Totalrevision Gemeindeverfassung)

---

## **04. Verschiedenes und Umfrage**

Keine Anmerkungen.

---



Nachdem auf eine entsprechende Frage der Präsidentin aus formeller Sicht keine Einwände gegen die Versammlungsführung erhoben werden, schliesst sie die Versammlung um 22:30 Uhr.

Abschliessend dankt sie der Planungskommission und Behördenmitgliedern für ihre Arbeit und den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern für die Mitwirkung und Rückmeldungen. Den Anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dankt sie für das Erscheinen und lädt alle zu einem kleinen Umtrunk ein.

---

Für die Richtigkeit dieses Protokolls

Die Präsidentin

Assistentin des Gemeindeschreibers

Karin Niederberger

Yvonne Bischofberger