

GEMEINDE SAFIEN

BAUGESETZ

Das Baugesetz wurde ergänzt mit Eintragungen bezogen auf das am 1. November 2005 in Kraft getretene Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) mit Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO).

Soweit das neue kantonale Raumplanungsrecht Bestimmungen enthält, die gemäss Art. 107 Abs. 2 KRG als „unmittelbar anwendbar“ gelten, sind die entsprechenden Regelungen im vorliegenden Baugesetz gestrichen worden (es sei denn, es handle sich um eine Materie, bezüglich derer die Gemeinde nach Art. 22 Abs. 3 KRG „strengere Bestimmungen“ erlassen hat).

Im Übrigen wurden einige nützliche Hinweise und Bemerkungen angebracht.

Chur, März 2006

Stauffer & Studach Raumentwicklung

	Artikel
I Allgemeines	
Zweck und Geltungsbereich	1
Natur- und Heimatschutz	2
Baubehörde	3
Bauberatung	4
Ausnahmen	5
Planungszone	6
II Grundordnung	
1. Allgemeines	
Grundordnung	7
Zonenplan	8
Genereller Gestaltungsplan	9
Genereller Erschließungsplan	10
Verfahren	11
2. Bauvorschriften	
2.1. Gestaltung	
Siedlung und Landschaft	12
Dächer	13
Einfriedungen	14
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	15
Reklamen, Antennen und Sonnenkollektoren	16
Waldabstand, Gewässerabstand	17
Camping- und Zeltplätze	18
2.2. Öffentliche Sicherheit und Gesundheit	
Ausführung von Bauten und Anlagen	19
Umweltbelastung	20
Abwasser	21
2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen	
Sicherheit	22
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	23
Werkleitungen	24
2.4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	25

3. Zonen	
3.1. Bauzonen	
Dorfzone 1	26
Dorfzone 2	27
Dorferweiterungszone	28
Gewerbezone	29
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	30
Zonenschema	31
Gebäude- und Firsthöhe	32
Gebäuelänge	33
Grenz- und Gebäudeabstand	34
3.2. Landwirtschaftszonen	
Landwirtschaftszonen	35
Streusiedlungszonen	36
3.3. Schutzzonen	
Naturschutzzonen	37
Landschaftsschutzzonen	38
Archäologiezonen	39
Grundwasser- und Quellschutzzonen	40
Wintersperrzone	41
3.4. Weitere Zonen	
Gefahrenzonen	42
Wintersportzonen	43
Forstwirtschaftszonen	44
Freihaltezone	45
Abbau- und Aufbereitungszone	46
Übriges Gemeindegebiet	47
4. Erschliessung	
4.1. Allgemeines	
Erschliessung	48
Erschliessungsprogramm	49
Grund- und Groberschliessung	50
Feinerschliessung	51
4.2. Bau- und Niveaulinien	
Zweck und Wirkung	52
Erlass	53

4.3.	Finanzierung	
4.3.1.	Öffentliche Erschliessungsanlagen	
	Grundsatz	54
	Abgabepflicht	55
	Mehrwertbeiträge	56
	Abwasseranschlussgebühren	57
	Abwassergebühren	58
4.3.2.	Private Erschliessungsanlagen	
	Private Erschliessungsanlagen	59
III	Bewilligungen und Baupolizei	
1.	Bewilligungen	
	Baubewilligung	60
	Bewilligungsvoraussetzungen	
	1. Allgemein	61
	2. Baureife	62
	Bedingungen und Auflagen, Revers	63
	Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung	64
2.	Bewilligungsverfahren	
	Baugesuch	65
	Auflage, Baugespann und Einsprachen	66
	Baubescheid	67
	Bauausführung, Änderungen	68
	Baukontrollen, Bauabnahme	69
	Baubewilligungsgebühren	70
3.	Wiederherstellung, Strafbestimmungen	
	Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes	71
	Strafbestimmungen	72
IV	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
	Rechtsmittel	73
	Inkrafttreten	74

I Allgemeines

Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

- 1 Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Wegweisend für die Anwendung des Baugesetzes sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechtes sowie die raumwirksamen Zielsetzungen der Gemeinde, der Region und des Kantons.
- 2 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche ~~der Bewilligungspflicht unterliegenden~~ Bauvorhaben und Nutzungen.

Natur- und Heimatschutz

Art. 2

- 1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen oder dem Zerfall preisgegeben werden.
- 2 Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Der Gemeindevorstand kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

Baubehörde

Art. 3

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 3 Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Beraterinnen und Berater beiziehen.

Bauberatung

Art. 4

- 1 Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson als Bauberaterin oder Bauberater. Diese darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und darf selbst während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 2 Die Bauberatung orientiert und berät Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben in den Dorfzonen. Der Bauberatung unterliegen ferner Bauvorhaben an geschützten Bauten.

Art. 82 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1— Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.~~
- ~~2— Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.~~
- ~~3— Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers (Vereinbarung) verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.~~

Art. 21 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1— Wird die Aufstellung oder Änderung von Bauvorschriften oder von Nutzungsplänen in die Wege geleitet, kann die Baubehörde für die davon betroffenen Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekannt zu geben.~~
- ~~2— Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements angemessen verlängert werden. Sie tritt mit der Bekanntgabe in Kraft.~~
- ~~3— Für die Bewilligung von Bauvorhaben während einer Planungszone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.~~

II Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 22 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1— Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.~~
- ~~2— Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.~~

- 1 Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet nach der zulässigen Nutzung in verschiedene Nutzungszonen. Diese werden als Zonen der Grundnutzung oder als Zonen überlagerter Nutzung festgelegt.
- 2 Zonenplan und Zonenschema legen die Lärmempfindlichkeitsstufen für die verschiedenen Nutzungszonen fest. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung, Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten. Bauten und Anlagen in geschützten Siedlungsbereichen und geschützte Einzelbauten sind zu unterhalten. Die Zulässigkeit von baulichen Veränderungen wie Umbauten, Erweiterungen, Auskernungen oder Abbrüche wird im Baubewilligungsverfahren gestützt auf ein Gebäudeinventar und unter Beizug der Bauberatung definitiv festgelegt. Nötigenfalls wird die kantonale Denkmalpflege beigezogen.
- 3 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet die geschützten Natur- und Kulturobjekte von nationaler, kantonaler, regionaler oder lokaler Bedeutung, die nicht einer Schutzzone zugewiesen werden können. Geschützte Natur- und Kulturobjekte und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 4 Im Generellen Gestaltungsplan können Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. Diese gehen den gesetzlichen Grenzabständen sowie den Wald- und Gewässerabständen vor.

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die bedeutenden Verkehrs- und Versorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er kann die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien enthalten.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Bereiche fest, in denen die Abwasserentsorgung durch Gemeindebeschluss einer Abwassergenossenschaft zu übertragen ist bzw. in denen die zur Entsorgung des Abwassers notwendigen Abwasseranlagen nach den Vorschriften dieses Gesetzes durch Private auszuführen und zu betreiben sind.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan kann ferner raumwirksame Erschliessungsanlagen mit Ausstattungscharakter festlegen wie Parkieranlagen, Wanderwege, Fusswege und dergleichen.

Art. 47 - 50 KRG und Art. 12 -15 KRVO sind unmittelbar anwendbar

- ~~1 Erlass und Änderung des Baugesetzes, des Zonenplans sowie des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung.~~
- ~~2 Bauvorschriften und Pläne werden vor der Abstimmung zusammen mit allfälligen Gesuchen für Spezialbewilligungen während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Die Auflage ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekannt zu geben.~~

~~3 Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde schriftlich Einwendungen einbringen. Diese beantwortet allfällige Einwendungen und fasst das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens zuhanden der Gemeindeversammlung zusammen.~~

~~4 Wird eine Vorlage nach der öffentlichen Auflage geändert und erfolgt keine zweite Auflage, werden die Änderungen in der Publikation des Beschlusses bekannt gegeben und direkt Betroffenen ausserdem schriftlich mitgeteilt.~~

~~5 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung werden unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekannt gegeben. Gleichzeitig werden die beschlossenen Planungsmittel sowie damit verbundene Gesuche für Zusatzbewilligungen während der Beschwerdefrist öffentlich aufgelegt.~~

2. Bauvorschriften

2.1. Gestaltung

Siedlung und Landschaft

Art. 12

- 1 Siedlungen, Bauten und Anlagen werden nach den Regeln der Baukunst so gestaltet und eingeordnet, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Bauvorhaben an Standorten mit besonderer Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild sind durch die Bauberatung zu begleiten.
- 3 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug der Bauberatung zu überarbeiten.

Dächer

Art. 13

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 Hauptgebäude sind in der Regel mit Giebeldächern zu versehen. Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 34 Abs. 1 können andere Dachformen bewilligt werden. Unter Beizug der Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege können auch bei mehrgeschossigen Anbauten mit einer Grundfläche von maximal 15 m² andere Dachformen bewilligt werden.
- 3 Dachaufbauten dürfen in ihrer Länge zusammen nicht mehr als ¼ der Fassadenlänge betragen.

Einfriedungen

Art. 14

- 1 Einfriedungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 3 Die Baubehörde kann störende oder gefährliche Einfriedungen verbieten oder ihre Entfernung anordnen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 15

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

Reklamen, Antennen und Sonnenkollektoren

Art. 16

- 1 Reklamen sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Sonnenkollektoren, grössere Verglasungen und andere Bauteile zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie in die Baukonstruktion und in ein gestalterisches Konzept integriert sind. Bei Altbauten sind Kollektoren mit besonderer Sorgfalt in die Fassaden, Dächer oder nähere Umgebung einzufügen.

Waldabstand, Gewässerabstand

Art. 17

Art. 78 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10 m, gegenüber Niederwald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.~~
- ~~2 Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 10 m, ausserhalb der Bauzonen von 20 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.~~
- ~~3 Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien gemäss Zonenplan oder Generellem Gestaltungsplan.~~

- 1 Die Anlage und der Betrieb von Campingplätzen ist nur in Bauzonen oder einer besonderen Campingzone erlaubt.
- 2 Organisierte, zeitlich befristete Zeltlager können von der Baubehörde bewilligt werden.

2.2. Öffentliche Sicherheit und Gesundheit

Ausführung von Bauten und Anlagen

Art. 80 KRG ist unmittelbar anwendbar

- 1 Bauten und Anlagen werden nach den anerkannten Regeln der Baukunde ausgeführt. ~~Sie haben den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über das behindertengerechte Bauen zu genügen.~~ Die Baubehörde beurteilt Bauvorhaben bei Bedarf anhand der einschlägigen Fachnormen.

Art. 79/1 und 2 KRG sind unmittelbar anwendbar

~~2 Bauten und Anlagen sind so zu bauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern, dass Personen und Tiere weder gefährdet noch bei bestimmungsgemässer Nutzung in ihrer Gesundheit beeinträchtigt werden.~~

- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei geschützten Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.

Art. 73/3 und 79/4 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~4 Gefährdet eine mangelhaft unterhaltene Baute oder Anlage Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder verunstaltet sie das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten durch Dritte vornehmen.~~

Umweltbelastung

- 1 Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.
- 2 Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.

- 3 Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren.

Abwasser

Art. 21

- 1 Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln.
- 2 Verschmutztes Abwasser, das im Bereich der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist in die öffentlichen Leitungen einzuleiten. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften über die Behandlung von gewerblichem und industriellem Abwasser.
- 3 Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln.
- 4 Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans oder mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.
- 5 Das weitere bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Sicherheit

Art. 22

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen. Sie kann insbesondere die Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden direkten Kosten sind den Betroffenen zu vergüten.
- 2 Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abfliessen. Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, verfügt die Baubehörde geeignete Vorkehrungen zur Beseitigung der Gefährdung.
- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten.
- 2 Für Wohnbauten sind pro Wohnung ein Abstellplatz, bei Wohnungen mit mehr als 150 m² Bruttowohnfläche zwei Abstellplätze zu errichten. Geschäfts- und Gewerbebetriebe haben pro 50 m² Bruttogewerbefläche einen Abstellplatz bereit zu stellen, mindestens aber einen Parkplatz pro Büro, Laden oder Werkstatt.
- 3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) hält. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

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

2.4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Die Gemeinde bzw. die von ihr beauftragten Körperschaften sind berechtigt, Hydranten, Verkehrsschilder, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungspunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder

an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

3. Zonen

3.1. Bauzonen

Dorfzone 1

Art. 26

- 1 Die Dorfzone 1 ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Bauvorhaben an bestehenden Bauten sowie Neubauten sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese unterbreitet das Bauvorhaben der Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung. Ist für die Beurteilung ein Einzelgebäudeinventar erforderlich, veranlasst die Baubehörde die Inventarisierung. Die Kosten der Inventarisierung gehen zu Lasten der Gemeinde.
- 4 Liegen der Bericht der Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege und gegebenenfalls das Gebäudeinventar vor, legt die Baubehörde gestützt darauf die Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben nach Anhören der Bauherrschaft fest. Sie bestimmt insbesondere, welche Gebäudeteile zu erhalten sind und welche beseitigt werden dürfen, wobei den Nutzungsabsichten der Bauherrschaft soweit als möglich Rechnung zu tragen ist. Berücksichtigt die Bauherrschaft die Erhaltungsanordnungen in den Projektplänen, werden diese mit der Erteilung der Baubewilligung verbindlich. Ist die Bauherrschaft nicht bereit, die Erhaltungsanordnungen im Projekt zu berücksichtigen, legt die Baubehörde den Schutzzumfang vor der Ausarbeitung der Detailpläne in einer anfechtbaren Verfügung fest.
- 5 Der Ablauf des Bewilligungsverfahrens ist im Anhang zum Baugesetz schematisch dargestellt.

Dorfzone 2

Art. 27

- 1 Die Dorfzone 2 ist für Wohnzwecke, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neu- und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten. Bei neuen Ställen sind Abweichungen möglich. Terrainveränderungen und Veränderungen des Aussenraumes sind auf das Unerlässliche zu beschränken.
- 3 Im übrigen gelten für Bauvorhaben an bestehenden Bauten und für Neubauten die Bestimmungen von Art. 26 Abs. 3 - 5 BauG.

- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Die Erstellung von Stallbauten für Landwirtschaftsbetriebe ist untersagt.

- 1 Die Gewerbezone ist für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaberin bzw. den Betriebsinhaber oder für Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.50 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

- 1 Die Bauweise in den Bauzonen richtet sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen. Das Zonenschema bestimmt ferner die Empfindlichkeitsstufen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die 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.
- 3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Bestimmungen des Zonenschemas über die Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden.

	Zone	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Max. Gebäudelänge	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufen ²
D 1	Dorfzone 1	7.40 m	10.40 m	20 m ¹	2.50 m	III
D 2	Dorfzone 2	Art. 27			2.50 m	III
DE	Dorferweiterungszone	7.40 m	10.40 m	15 m ¹	4.00 m	III
G	Gewerbezone	10.00 m	13.50 m	—	4.00 m	III
ZöBA	Zone für öff. Bauten + Anlagen	Art. 30			min. 2.50 m	II

¹ Beim Zusammenbau von Gebäuden: + 10 m

² Aufstufungen siehe Zonenplan

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudewand und Dachfläche. Künstliche Terrainveränderungen fallen für die Berechnung der Gebäudehöhe ausser Betracht. Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
- 2 Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen. Als Niveaupunkt gilt das Mittel der Höhenkoten der Hauptgebäudeecken auf dem gewachsenen Boden.
- 3 Bei besonderen örtlichen oder topographischen Verhältnissen kann die Baubehörde Abweichungen bewilligen. Die gewährte Mehrhöhe darf jedoch 20% der zulässigen Gebäudehöhe nicht übersteigen.
- 4 Bei Hanglagen darf die Höhe der Talfassade die gemäss Zonenschema zulässige Gebäudehöhe um höchstens 2.5 m überschreiten. Als Fassadenhöhe gilt das Mittel der entsprechenden Hauptgebäudeecken gemessen ab gewachsenem oder abgegrabenem Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

- 1 Als Gebäuelänge gilt die grössere zusammengebaute horizontale Gebäudeseite.
- 2 Eingeschossige Anbauten sind nicht mitzuberechnen, sofern ihre Grundfläche 30 m² und die Gebäudehöhe 3.0 m nicht überschreitet.
- 3 Bei abgesetzten Hauptfassaden ist in der Regel die gesamte Gebäuelänge zu berechnen.

Art. 75 – 77 KRG und Art. 37 KRVO sind unmittelbar anwendbar

- 1 Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von maximal 30 m² und einer Gebäudehöhe bis maximal 3.0 m beträgt jedoch der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m. Als Grenzabstand gilt die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.
- ~~2 Die Grenzabstände können von Nachbarinnen bzw. Nachbarn mit Zustimmung der Baubehörde durch Vertrag herabgesetzt werden, wenn die feuerpolizeilichen Bestimmungen eingehalten sind und keine weiteren öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Vertrag ist von der Baubehörde zu genehmigen und im Grundbuch anzumerken.~~
- ~~3 Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ohne An- und Nebenbauten gemäss Abs. 1 ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste waagrecht gemessene Entfernung zwischen den Umfassungswänden der Gebäude. Die Baubehörde kann geringere Abstände bewilligen, wenn die feuerpolizeilichen Bestimmungen eingehalten sind und keine weiteren öffentlichen Interessen entgegenstehen.~~
- 4 Auskragende Gebäudeteile wie Dachgesimse, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.0 m in den zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Dasselbe gilt für Balkone und Erker, sofern ihre Gesamtlänge pro Geschoss auf ¼ der zugehörigen Fassadenlänge beschränkt bleibt.
- ~~5 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der übergeordneten Gesetzgebung insbesondere die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.~~

3.2. Landwirtschaftszonen

- 1 Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet wird.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in den Landwirtschaftszonen beurteilt sich nach Bundesrecht.

- 3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Gestaltung der Bauten.
- 4 Bauvorhaben an bestehenden Bauten sowie Neubauten sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese unterbreitet das Bauvorhaben der Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung. Ist für die Beurteilung ein Einzelgebäudeinventar erforderlich, veranlasst die Baubehörde die Inventarisierung. Die Kosten der Inventarisierung gehen zu lasten der Gemeinde.

Streusiedlungszonen

Art. 36

- 1 Streusiedlungszonen umfassen das traditionelle Streusiedlungsgebiet.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach Bundesrecht (Art. 39 Abs. 1 RPV).

3.3. Schutzzonen

Naturschutzzonen

Art. 37

- 1 Die Naturschutzzonen umfassen Biotope und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- 2 In Naturschutzzonen sind neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Entwässerungen und Düngungen nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung.
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung. Bei gegenseitiger Überlagerung von Wintersport- und Naturschutzzone bleibt die Ausübung des Wintersports grundsätzlich gewährleistet. Die Präparation von Pisten und Loipen darf jedoch zu keiner Schädigung der geschützten Biotope führen und nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen. Beschneigung oder chemische Präparation sind nicht zulässig.

Landschaftsschutzzonen

Art. 38

- 1 Die Landschaftsschutzzonen umfassen Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.
- 2 In Landschaftsschutzzonen sind neue Bauten und Anlagen nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung sowie Bauten und Anlagen, die für die land-

oder forstwirtschaftliche Nutzung notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist.

- 3 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden. Zweckänderungen und Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau) sind nicht gestattet.
- 4 Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze innerhalb von Landschaftsschutzonen dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden.
- 5 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Archäologiezonen

Art. 39

- 1 Die Archäologiezonen umfassen jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.
- 2 Bauvorhaben in Archäologiezonen werden von der Bauherrschaft vor Ausarbeitung der Projektpläne der Gemeinde bekannt gegeben. Bauvorhaben werden nur mit Auflagen bewilligt, die unter Beizug des Archäologischen Dienstes festgelegt werden.

Grundwasser- und Quellschutzonen

Art. 40

- 1 Grundwasser- und Quellschutzonen umfassen Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind.
- 2 Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone gelten als besonders gefährdete Bereiche nach Gewässerschutzgesetzgebung. Die Baubehörde unterbreitet Baugesuche der zuständigen kantonalen Fachstelle.
- 3 Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist.

Wintersperrzonen

Art. 41

- 1 Die Wintersperrzonen umfassen Wildeinstandsgebiete.
- 2 In Wintersperrzonen ist jede Art der Sportausübung, insbesondere Skitouren, Variantenskifahren, Langlauf, Schneeschuhlaufen sowie Eisklettern untersagt.

3.4. Weitere Zonen

Gefahrenzonen

Art. 42

Art. 38 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1 Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) unterteilt.~~
- ~~2 In der Gefahrenzone 1 dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.~~
- ~~3 In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterungsbauten und Umbauten besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Die erforderlichen Auflagen werden unter Bezug der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden festgelegt.~~

Wintersportzonen

Art. 43

- 1 Die Wintersportzonen umfassen das für den Wintersport erforderliche Gelände.
- 2 In Wintersportzonen steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht gestattet. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.
- 3 Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb von Wintersportzonen entstehen, werden von der Gemeinde vergütet. Das Verfahren für die Feststellung von Ertragsausfällen wird in einem besonderen Reglement geregelt.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen überbunden werden.
- 5 Bei gegenseitiger Überlagerung von Wintersport- und Naturschutzzone bleibt die Ausübung des Wintersports grundsätzlich gewährleistet. Die Pistenpräparation darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei 30cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen. Beschneigung oder chemische Präparierung sind nicht zulässig.

Forstwirtschaftszonen

Art. 44

- 1 Die Forstwirtschaftszonen umfassen den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

- 1 Die Freihaltezonen umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen dauernd freizuhalten sind.
- 2 Bauvorhaben sowie Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.

- 1 Die Abbau- und Aufbereitungszone umfasst Flächen, die für die Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar der Materialgewinnung und der Aufbereitung des gewonnenen Materials dienen, sind zulässig. Die Standorte der Abbau- und Aufbereitungsanlagen sowie von offenen Überdachungen zum Schutz des Lagergutes sind in einem Gestaltungsplan festzulegen.
- 3 Das Abbaugelände ist nach Beendigung des Vorhabens oder einzelner Etappen gemäss der im Gestaltungsplan festgelegten Endgestaltung einwandfrei abzuschliessen.
- 4 Die Baubehörde trifft im Baubewilligungsverfahren die notwendigen Anordnungen zur Sicherstellung der Abschlussmassnahmen. Sie kann insbesondere den Nachweis über die volle Deckung der Kosten für die Abschlussmassnahmen und die erforderliche Nachsorge verlangen und die Bewilligung von der Leistung ausreichender Sicherheiten (zweckgebundenes Depositum) abhängig machen.
- 5 Im Übrigen gelten für die Errichtung und den Betrieb von Materialentnahmen die Vorschriften der Umweltgesetzgebung.

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
- 2 Bauvorhaben sind nur zulässig, wenn sie die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen.

4. Erschliessung

4.1. Allgemeines

Erschliessung

Art. 48

- 1 Die Gemeinde sorgt nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Erschliessungsreglemente sowie nach den jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der Erschliessung, soweit einzelne Aufgaben nicht durch Gemeindebeschluss einer ausgelagerten Trägerschaft (Wasserversorgungsgenossenschaften, Abwassergenossenschaften, Elektrizitätswerk) übertragen sind, von der Region Surselva wahrgenommen werden oder gemäss den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes den Privaten obliegen.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Erstellung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung sowie die Finanzierung von Erschliessungsanlagen, die von der Gemeinde selbst erstellt werden.
- 3 Die Bestimmungen des Baugesetzes und der Erschliessungsreglemente gelten, sofern besondere Bestimmungen fehlen, auch für Erschliessungen, die von den ausgelagerten Trägerschaften oder von Privaten durchgeführt werden.

Erschliessungsprogramm

Art. 49

- 1 Das Erschliessungsprogramm bestimmt in Abstimmung mit der Finanzplanung, welche Teile der Bauzone in welchem Zeitpunkt erschlossen werden.
- 2 Der Entwurf für das Erschliessungsprogramm wird in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Für die öffentliche Auflage und das Mitwirkungsverfahren gelten sinngemäss die Vorschriften über das Verfahren für den Erlass der Grundordnung.
- 3 Nach Abschluss der Mitwirkungsaufgabe beschliesst die Baubehörde über das Erschliessungsprogramm. Das Erschliessungsprogramm ist öffentlich und kann bei der Gemeindeverwaltung jederzeit eingesehen werden.

Grund- und Groberschliessung

Art. 50

- 1 Die Ausführung von Verkehrsanlagen sowie von Abwasseranlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde, soweit einzelne Anlagen nicht nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans von einer Abwassergenossenschaft oder von Privaten auszuführen sind.
- 2 Die Ausführung von Anlagen der Grund- und Groberschliessung für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung ist Sache der Wasserversorgungsgenossenschaften bzw. der Elektrizitätsversorgung Safien.
- 3 Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der Anlagen der Grund- und Groberschliessung obliegen den für die Ausführung zuständigen Körperschaften oder Personen. Für die von Abwassergenossenschaften oder von Privaten erstellten und unterhaltenen Abwasseranlagen stellt die Gemeinde die periodische Entsorgung des Klärschlammes sicher.

- 1 Die Ausführung von Erschliessungsanlage der Feinerschliessung ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen sind nach den einschlägigen Fachnormen zu projektieren und zu erstellen.
- 2 Die Baubehörde kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- 3 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- und Erschliessungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird durch die Baubehörde festgelegt.

4.2. Bau- und Niveaulinien

- 1 Die Baubehörde kann zum Schutz von Verkehrs- oder Versorgungsanlagen Bau- und Niveaulinien festlegen.
- 2 Baulinien bestimmen die Grenze, bis zu der gebaut werden darf. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen jedoch bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3.00 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.
- 3 Bauten oder bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich werden nur ausnahmsweise gegen Revers bewilligt. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
- 4 Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Erschliessungsanlagen. Bauten und Anlagen auf angrenzenden Grundstücken sind auf die Niveaulinien auszurichten.
- 5 Die Bestimmungen der Strassengesetzgebung über Baulinien für Kantonsstrassen bleiben vorbehalten.

~~Art. 57 KRG ist unmittelbar anwendbar~~

- ~~1 Bau- und Niveaulinien sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.~~
- ~~2 Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien wird in ortsüblicher Weise öffentlich bekannt gegeben.~~

~~3 Für Bau- und Niveaulinien, die im Generellen Erschliessungsplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften für den Erlass dieses Planes.~~

4.3. Finanzierung

4.3.1. Öffentliche Erschliessungsanlagen

Grundsatz

Art. 54

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) der von ihr erstellten öffentlichen Erschliessungsanlagen sowie für die Entsorgung von Klärschlamm aus Abwasseranlagen Dritter durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren. Sie beteiligt sich an den Kosten, soweit an den Anlagen ein öffentliches Interesse besteht oder sofern besondere Umstände vorliegen.
- 2 Die Finanzierung von Verkehrsanlagen sowie von Anlagen der Abwasserbehandlung, die von der Gemeinde erstellt werden, richtet sich nach Art. 56 – 58. Für die Finanzierung von Anlagen der Wasserversorgung gelten die Bestimmungen des Wasserversorgungsreglements sowie die von den Wasserversorgungsgenossenschaften erlassenen Vorschriften. Für die Finanzierung von Abwasseranlagen, die von Abwassergenossenschaften erstellt werden, gelten die Bestimmungen des Abwasserreglements sowie die von den Abwassergenossenschaften erlassenen Vorschriften.
- 3 Die Finanzierung von Anlagen der Elektrizitätsversorgung richtet sich nach den Bestimmungen der Gemeinde über die Elektrizitätsversorgung Safien. Für die Finanzierung der Abfallbewirtschaftung gelten die von der Region Surselva erlassenen Vorschriften.

Abgabepflicht

Art. 55

- 1 Die Beiträge und Gebühren sind grundsätzlich von den Personen zu bezahlen, die aus den öffentlichen Anlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen bzw. nutzen könnten. Massgeblich für die Abgabepflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe. Bei Gesamt- und Miteigentum sind die Gesamt- oder Miteigentümer/innen unter solidarischer Haftung abgabepflichtig. Bei Stockwerkeigentum werden die Abgaben bei der Eigentümergemeinschaft, bei Baurechtsverhältnissen bei den Bauberechtigten erhoben.
- 2 Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Abgaben auf die neue Eigentümerschaft über. Für fällige Beiträge und Gebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht nach den Bestimmungen des EG z ZGB.

Mehrwertbeiträge

Art. 56

- 1 Zur Deckung der Kosten für den Bau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen werden Mehrwertbeiträge erhoben.

- 2 Die Baubehörde legt den Kostenanteil fest, welcher von der Gemeinde (Anteil der öffentlichen Interessenz) und von den Privaten (Anteil der Privatinteressenz) zu tragen ist. Für die Aufteilung des Privatanteils unter mehreren Beteiligten dient in der Regel die mögliche Grundstücksnutzung, berechnet aufgrund des zulässigen Masses der Nutzung sowie der erzielten Vorteile.

Art. 22 – 27 KRVO sind für das Beitragsverfahren unmittelbar anwendbar

~~3 Die Einleitung des Verfahrens, die Aufstellung des Kostenverteilers und die Rechnungsstellung erfolgt nach den Vorschriften der kantonalen Raumplanungsverordnung.~~

Abwasseranschlussgebühren

Art. 57

- 1 Für Gebäude, die erstmals an öffentliche Abwasseranlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude später wesentlich umgebaut oder erweitert, sind Nachzahlungen zu leisten.
- 2 Bemessungsgrundlagen und Gebührenansätze sowie Veranlagung und Bezug der Abwasseranschlussgebühren werden im Reglement über die Abwasserbehandlung festgelegt.
- 3 Reichen die Erträge aus den Gebühren und die Rückstellungen zur Finanzierung neuer Abwasseranlagen oder notwendiger Erneuerungen nicht aus, werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern aller angeschlossenen Grundstücke, die aus den Anlagen Nutzen ziehen, besondere Anschlussgebühren erhoben. Die Gebührenansätze für die besonderen Anschlussgebühren werden durch Gemeindebeschluss festgesetzt.

Abwassergebühren

Art. 58

- 1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Abwasserbehandlung werden von allen angeschlossenen Grundstücken jährlich wiederkehrende Abwassergebühren erhoben.
- 2 Bemessungsgrundlagen und Gebührenansätze sowie Veranlagung und Bezug der Abwassergebühren werden im Reglement über die Abwasserbehandlung festgesetzt.
- 3 Für die Entsorgung des Klärschlammes aus Abwasseranlagen, die von Abwassergenossenschaften oder Privaten erstellt und betrieben werden, erhebt die Gemeinde kostendeckende Gebühren. Die Gebühr bemisst sich nach der Menge des entsorgten Klärschlammes und dem im Reglement über die Abwasserbehandlung festgelegten Gebührenansatz.

4.3.2. Private Erschliessungsanlagen

Private Erschliessungsanlagen

Art. 59

- 1 Die Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Werden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.

- 3 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
- a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

- 4 Für die Entsorgung von Klärschlamm aus privaten Abwasseranlagen gelten die besonderen Vorschriften von Art. 50 Abs. 3 und 58 Abs. 3 BauG.

III Bewilligungen und Baupolizei

1. Bewilligungen

- Unmittelbar anwendbar sind
- für das Baubewilligungsverfahren Art. 86 – 92 KRG und Art. 41 – 49 KRVO;
- für das Meldeverfahren Art. 50 – 51 KRVO;
- für die Koordination Art. 88 KRG und Art. 52 – 59 KRVO;
- für die Verfahrenskosten Art. 96 KRG und
- für die Baukontrollen Art. 60 – 61 KRVO.

Baubewilligung

Art. 60

Art. 86 KRG und Art. 40 KRVO sind unmittelbar anwendbar

~~1—Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung der Baubehörde errichtet, geändert oder abgebrochen werden.~~

~~2—Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:~~

- ~~1.—Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen;~~
- ~~2.—Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;~~
- ~~3.—Zweckänderungen an Grundstücken ohne bauliche Massnahmen, sofern sie erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung entfalten;~~
- ~~4.—Erneuerungen, soweit sie nach Aussen in Erscheinung treten;~~
- ~~5.—Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrmisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die für mehr als 4 Wochen am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;~~
- ~~6.—alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;~~
- ~~7.—alle in der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz aufgeführten Bewilligungsfälle;~~
- ~~8.—Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;~~

- ~~9. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe sowie elektrische Leitungen. Hievon ausgenommen sind Telefonleitungen sowie nicht fest installierte Versorgungs- und Transportanlagen für die Land- und Forstwirtschaft;~~
- ~~10. Versorgungsanlagen wie Solaranlagen, Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen;~~
- ~~11. Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Anlagen;~~
- ~~12. Funkmasten, permanente Krananlagen, Silos;~~
- ~~13. Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen;~~
- ~~14. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;~~
- ~~15. Terrainveränderungen, Mauern aller Art, feste Schwimmbassins;~~
- ~~16. Einfriedungen aller Art, soweit sie nicht der Land- oder Forstwirtschaft dienen;~~
- ~~17. Camping- und Zeltlager;~~
- ~~18. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;~~
- ~~19. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;~~
- ~~20. Materialablagerungsstellen und Deponien.~~

3 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfordern neben der Baubewilligung die Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

Hinweis: Nach Art. 87/1 KRG erfordern Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen eine „BAB-Bewilligung“. Zuständig für die Erteilung ist die „BAB-Behörde“ (Art. 87/2 KRG und Art. 49 Abs. 1 KRVO).

Bewilligungsvoraussetzungen

1. Allgemein

Art. 61

~~Art. 89 KRG ist unmittelbar anwendbar~~

- ~~1. Bauvorhaben und Zweckänderungen werden bewilligt, wenn sie der zonengemässen Nutzung entsprechen und alle Vorschriften des kommunalen und des übergeordneten Rechts eingehalten sind. Nicht zonenkonforme Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen müssen überdies die Voraussetzungen für eine Ausnahmbewilligung erfüllen.~~
- ~~2. Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit ihrer Behandlung gilt.~~
- ~~3. Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstückes oder des für Erschliessung benötigten Bodens, werden Bewilligungen nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Verwirklichung des Bauvorhabens nachgewiesen werden. Insbesondere sind bei Bauvorhaben mit privater Wasserversorgung die Wasserbezugsrechte nachzuweisen.~~

Art. 72 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist.~~
- ~~2 Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird. Ausserdem darf eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung, Überbauung oder Landumlegung nicht präjudiziert werden.~~
- 3 Die Bewilligungsbehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst mit dem Bauvorhaben ausgeführt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch das Gemeinwesen von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

~~Bedingungen und Auflagen, Revers~~

~~Art. 63~~

- ~~1 Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet oder unter Revers erteilt werden.~~
- ~~2 Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.~~

~~Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung~~

~~Art. 64~~

- ~~1 Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen dürfen erst begonnen werden, wenn die Bewilligung schriftlich eröffnet und rechtskräftig ist. Wurde keine Einsprache erhoben und unterliegt das Bauvorhaben keiner Behördenbeschwerde, kann mit den Bauarbeiten bereits nach der schriftlichen Eröffnung der Baubewilligung begonnen werden.~~
- ~~2 Die Baubewilligung erlischt, wenn das Bauvorhaben nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.~~
- ~~3 Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.~~

2. Bewilligungsverfahren

Baugesuch

Art. 65

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist ein Baugesuch einzureichen.
- 2 Das Baugesuch ist schriftlich und in zweifacher Ausfertigung bei der Baubehörde einzureichen. Dem Gesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon und Angaben über Wasser- und Strombedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
7. Berechnung der Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge;
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Pflichtparkplätzen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der ungefähren Baukosten (+/- 25%);
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
15. Detailpläne von erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
16. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
17. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;
19. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und genaue Angaben über deren Entsorgung (Abgabeort, Verwertung, Abtransport etc.);
20. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

Die Baubehörde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder

weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

- 3 Das Baugesuch, die Planbeilagen, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von der Projektverfasserin bzw. dem Projektverfasser zu unterzeichnen.

Art. 42/4 KRVO ist unmittelbar anwendbar

- ~~4 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).~~

~~Auflage, Baugespann und Einsprachen~~ ~~Art. 66~~

- ~~1 Baugesuche werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wird gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt. In diesem Fall beträgt die Auflagefrist 30 Tage.~~
- ~~2 Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekannt zu geben. Bei Bauvorhaben an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes.~~
- ~~3 Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach Aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1.0 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren. Das Baugespann ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehen zu lassen und nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides umgehend zu entfernen.~~
- ~~4 Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.~~

~~Baubescheid~~ ~~Art. 67~~

- ~~1 Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.~~
- ~~2 Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.~~
- ~~3 Der Baubescheid ist Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern sowie allfälligen Einsprecherinnen und Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Baubewilligungen für Bauvorhaben in Erhaltungszone sind ausserdem dem kantonalen Amt für Raumplanung mitzuteilen.~~

~~4—Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.~~

~~Bauausführung, Änderungen~~ ~~Art. 68~~

- ~~1—Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.~~
- ~~2—Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.~~
- ~~3—Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflagenverfahren durchzuführen.~~

~~Baukontrollen, Bauabnahme~~ ~~Art. 69~~

- ~~1—Die Baubehörde prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.~~
- ~~2—Der Baubehörde und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind den Betroffenen rechtzeitig anzuzeigen.~~
- ~~3—Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.~~
- ~~4—Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme anzumelden. Die angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.~~
- ~~5—Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.~~

~~Baubewilligungsgebühren~~ ~~Art. 70~~

- ~~1—Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Die Gemeindeversammlung erlässt eine Gebührenordnung.~~
- ~~2—Auslagen für Fachgutachten und für Bauberatungen, besondere Leistungen der Gemeindeverwaltung sowie allfällige Kosten des Grundbuchamtes gehen grundsätzlich zu Lasten der Gesuchstellenden. Sie sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.~~
- ~~3—Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind den Einsprechenden zu überbinden.~~

3. Wiederherstellung, Strafbestimmungen

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

Art. 71

Art. 94 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1—Vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der Baubehörde zu beseitigen, gleichgültig ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde. Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes trifft sowohl den Verursacher (Verhaltensstörer) als auch Personen, die am vorschriftswidrigen Objekt dinglich oder obligatorisch berechtigt sind (Zustandsstörer).~~
- ~~2—Kommen die Pflichtigen der Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen. Für die Kosten der Ersatzmassnahmen steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Artikel 130 ff. EG z ZGB zu.~~
- ~~3—Muss die Baubehörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, erlässt sie eine Verfügung, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung).~~

Strafbestimmungen

Art. 72

Art. 95 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1—Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt die Täterin oder der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.~~
- ~~2—Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für andere begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.~~
- ~~3—Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die persönlichen Verhältnisse der Betroffenen. Diese sind vor Ausfällen der Busse anzuhören.~~

IV Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Rechtsmittel

Art. 73

Art. 100 - 104 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1—Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes und der Pläne der Grundordnung können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.~~

- 2 Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.
- 3 Anordnungen von Mitgliedern des Gemeindevorstandes oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

Inkrafttreten

Art. 74

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 29.12.1978/17.12.1979 mit Revision vom 10.4.1980/7.7.1980 und die dazu gehörenden Plänen der Grundordnung als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 14. März 2005

Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:

sig. U. Blumer

sig. St. Gartmann

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 5. Dezember 2005 (Protokoll Nr. 1451)

Namens der Regierung:

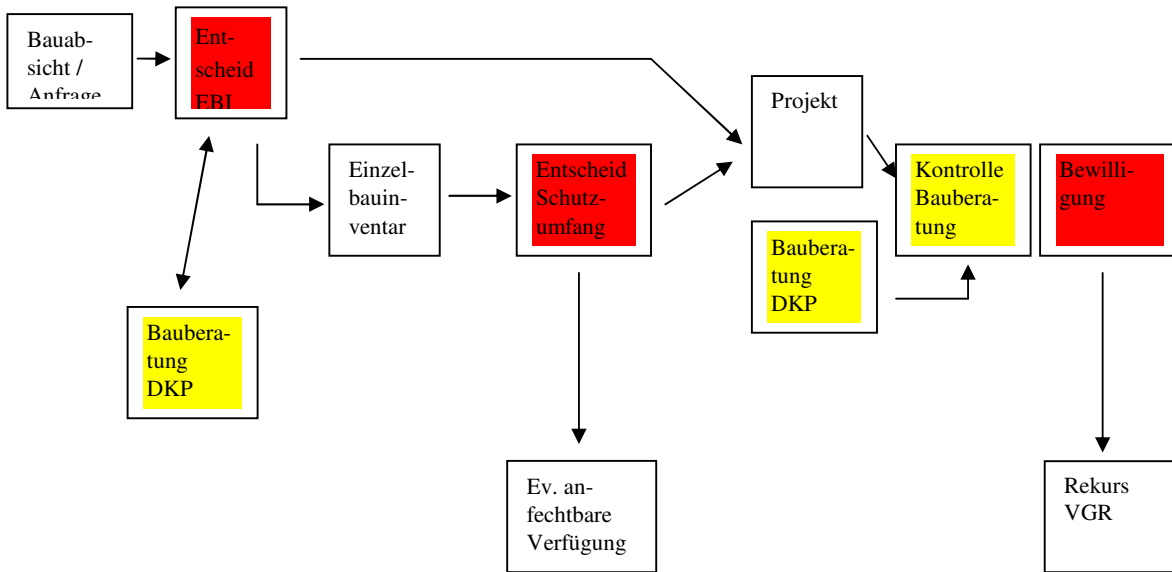
Die Präsidentin:

Der Kanzleidirektor:

Dr. E. Widmer

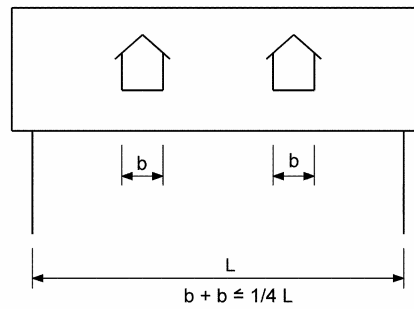
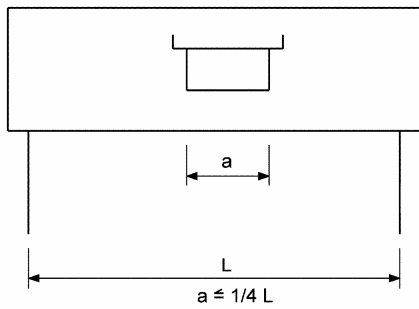
Dr. C. Riesen

Baubewilligungsverfahren in der Dorfzone

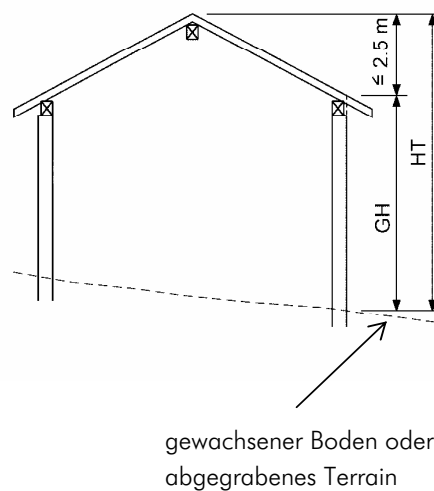
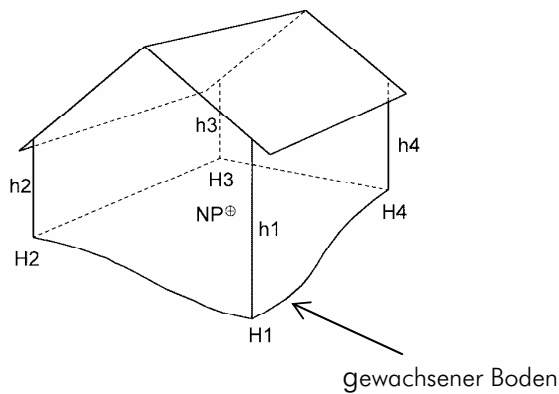


Anhang Baugesetz

Dächer Art. 13



Gebäude- und Firsthöhe Art. 32



GH = Gebäudehöhe

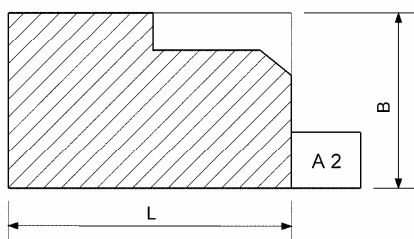
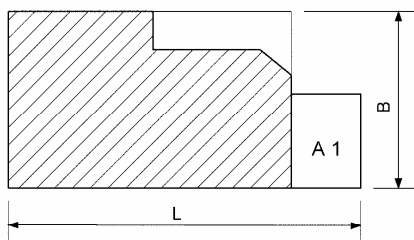
HT = Höhe Talfassade

NP = Niveaupunkt

$$GH = \frac{h1 + h2 + h3 + h4}{4}$$

$$NP = \frac{H1 + H2 + H3 + H4}{4}$$

Gebäudelänge Art. 33



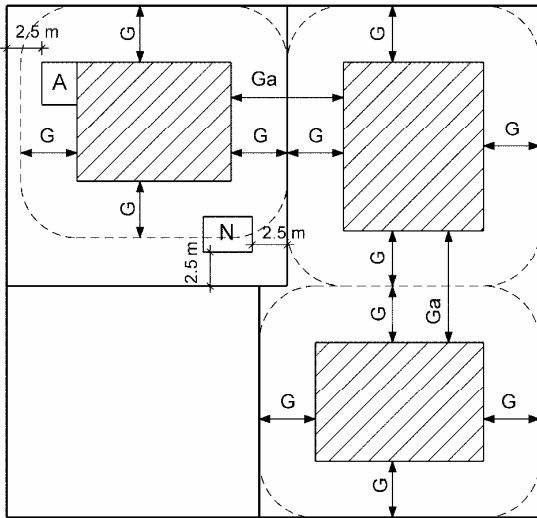
L = massgebende Gebäudelänge

B = Gebäudebreite

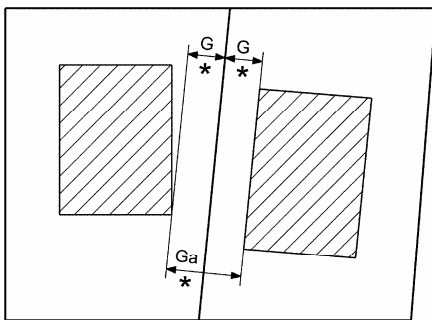
A1 = Anbaute gemäss Art. 33 Abs. 2 (GF > 30 m²)

A2 = Anbaute gemäss Art. 33 Abs. 2 (GF ≤ 30 m²)

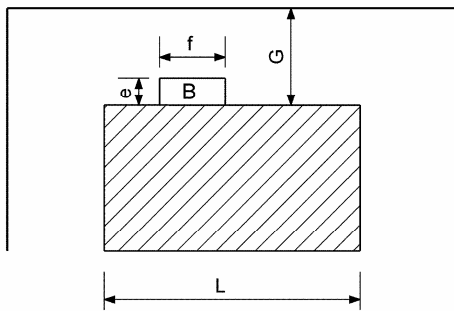
Grenz- und Gebäudeabstand Art. 34



- G = grosser Grenzabstand
- Ga = Gebäudeabstand
- A = Anbau
- N = Nebenbau



- G = Grenzabstand
- Ga = Gebäudeabstand
- * = Unterschreiten der Grenzabstände sowie der Gebäudeabstände mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung Gemeindevorstand



- B = Balkon, Erker, Vordächer, Vortreppen,
- G = Grenzabstand
- L = Fassadenlänge
- $e \leq 1.0 \text{ m}$
- $f \leq 1/4 L$

In-Kraft-Treten der neuen kantonalen Raumplanungserlasse (KRG und KRVO)

Am 1. November 2005 ist das neue kantonale Raumplanungsgesetz vom 6. Dezember 2004 (KRG) sowie die dazugehörige neue regierungsrätliche Raumplanungsverordnung vom 24. Mai 2005 (KRVO) in Kraft getreten.

Gestützt auf Art. 107 Abs. 3 KRG hat der Gemeindevorstand anlässlich seiner Sitzung vom 8. Mai 2006 beschlossen, folgende in Art. 40 KRVO aufgeführte Bauvorhaben dem Meldeverfahren zu unterstellen:

3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²;
9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
16. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;
20. fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten;

Meldungen und Meldungsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet (Art. 51 Abs. 1 KRVO).

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.

Der Gemeindevorstand

	Artikel
Abbruch	9,38,60,65
Abfallsammelstellen	60
Abgabepflicht	55
Abgrabungen	15
Abstellplätze	23,65
Abwasser	21,22,48,50,51,54,65
Abwassergebühren	57,58
Abwasseranlagen	21,54
Änderung (einer Baute)	60-62,68
Änderung (eines Gesetzes/Planes/Erlasses)	6,11,73
Änderung (eines Projektes)	65,68
Anmerkung im Grundbuch	52,63,65
Anschlussgebühren	57
Antennen	16,60
Archäologiezone	39
Auflagen (Verpflichtung)	5,39,42,63
Aufschüttungen	15,66
Ausfahrten	22
Ausführung der Bauten	19,51,68,69
Ausgänge	22
Auskernung	9
Ausnahmebewilligung	5,19,47,61
Ausnahmen	5,19
Aussenantennen	16,60
Balkone	25,34,52
Bauabnahme	69
Baubeginn	64
Baubehörde	3
Bauberatung	4,9,12,13,26,35,70
Baubescheid	67,69
Baubewilligung	60,61,63,64,67
Baubewilligungsgebühren	70
Baubewilligungsverfahren	26,65-70
Baugesetz	1,7,11,73,74
Baugespann	66
Baugestaltungslinien	9,27
Baugesuch	61,65-67,74
Baukontrolle	69
Baulinien	10,24,52,53,65
Baumbestände	38
Baupolizei	60-72
Baureife	62
Bauten ausserhalb der Bauzone	60,61,67
Bauvorschriften	6,11
Bauweise	27,31
Bauzone	10,17,18,26-31,49
Bedingung	5,63
Behinderte Personen	19
Beleuchtung	25
Benützung des öff. Grundes und Luftraums	25
Beratung	3,4,70
Beschwerde	11,73
Bewilligungspflicht	1,60
Biotope	2,37

Böschungen	15,66
Bruttowohnfläche	23
Camping.....	18,60
Dächer	12,13,22,26,27
Dachgesimse.....	34
Dachgestaltung	12,13
Denkmalpflege	9,13,26,35
Deponien	60
Dienstleistungsbetriebe	26-29
Dorferweiterungszone	28,31
Dorfzone.....	4,26,27,31
Düngungen	37,43
Durchleitungsrecht	24
Einfriedungen	14,43,60,65
Einmündungen	22
Einsprache	53,64,66,67,70,73
Elektrizitätswerk.....	48,54
Emissionen	20
Emissionsbegrenzungen.....	20
Emissionserklärung	20,65
Empfindlichkeitsstufen.....	8,31
Energienachweis	65
Enteignung.....	24,51,52
Entschädigung	24,37,51
Entwässerungen	37
Erhaltung	2,9,26,45
Erker.....	25,34,52
Erlas (eines Gesetzes/Planes)	6,11,73
Erneuerung	9,48,50,54,56,57,60
Ersatzmassnahme	71
Erschliessung.....	10,48,50,51,61,62
Erschliessungsanlagen: private	51,59
Erschliessungsanlagen: öffentliche	51,54-58
Erschliessungsanlagen: Ausführung	49,50,51,62
Erschliessungsanlagen: Finanzierung	49,54-59,62
Erschliessungsplan	7,10,11,50,53
Erschliessungsprogramm	49
Erschliessungsreglemente.....	48
Erschütterungen	20
Ertragsausfall.....	44
Erweiterung	9,23,26,42,57,60,62,65,69
Fahrnisbaute	60
Farbgebung	12,65
Fassaden	12,13,16,65
Feinerschliessung.....	51
Feldgehölze.....	38
Feuerpolizeiliche Bestimmungen	60,65
Firshöhe.....	27,31,32
Forstwirtschaftszone.....	44
Freiflächen	45
Freihaltezone.....	45
Fusswege	10
Gartenbau	35
Gebäudeabstand.....	30,34
Gebäudehöhe	31,32,33,34,65

Gebäudeinventar	9,26,35
Gebäuelänge	31,33
Gebühren	54,55,57,58,70
Gefahrenzone	42,65
Geltungsbereich	1
Gemeingebrauch	25,51
Gemeinschaftsanlagen	59
Genereller Erschliessungsplan	7,10,11,53
Genereller Gestaltungsplan	2,7,9,11,17
Gesetzliches Pfandrecht	55,71
Gestaltung	4,9,12-18,26,35
Gestaltungsplan	2,9,11,46
Gesundheit	19
Gewässerabstand	9,17
Gewässerschutz	21,40,60
Gewerbezone	29,31
Grenzabstand	30,31,34,65
Groberschliessung	50
Grundnutzungen	8,47
Grundordnung	7,11,73,74
Grundwasser- und Quellenschutzzonen	40
Hecken	38
Heimatschutz	2,37
Historische Bauten	2
Hydranten	25
Immissionsprognose	20
Immissionsschutz	20
Inkrafttreten	74
Kanalisation	21,60,65
Kantonsstrassen	22,52,66
Kiesgruben	60
Konzession	25
Kostenanteil	56,59
Kulturobjekte	9,38,39
Landschaft	2,9,12,14-16,19,35
Landschaftsschutzzone	38
Landwirtschaftsbetriebe	26-28
Landwirtschaftszone	35
Lärmempfindlichkeitsstufe	8,20,31
Lärmschutz	20,31,65
Leitungen	10,21,24,25,52,60,65
Licht	20
Luftraum	25
Luftreinhaltung	20,65
Mauern	15,60,65
Mehrwertbeiträge	56
Mitwirkungsverfahren	11,49
Motorfahrzeuge (Abstellplätze)	23,65
Natur- und Heimatschutz	2,37
Naturobjekte	2,9
Naturschutzzone	37,43
Nebenbauten	13,34
Neubauten	23,26,27,35,60,62,69
Niveaulinien	52,53
Nutzungsplan	6,8,10,11

Nutzungszone.....	8,10
Öffentliche Auflage.....	11,49,53,66
Öffentliche Bauten und Anlagen.....	30
Öffentliche Gewässer.....	17,25
Öffentlicher Grund.....	25
Parabolantennen.....	16,60
Parkieranlagen.....	10
Parkplätze.....	23,60,65
Pfandrecht, gesetzliches.....	55,71
Pflegemassnahmen.....	37
Pflichtparkplätze.....	23,65
Planungszone.....	6
Produktionsbetriebe.....	26-29
Provisorische Bauten.....	60
Publikation.....	11,49,66
Quellschutzzone.....	40
Rechtsmittel.....	73
Reklamen.....	16,60
Rekurs.....	73
Renaturierung.....	37
Renovation.....	19,65
Revers.....	5,23,52,63
Revitalisierung.....	37,38
Rückstellungen.....	57
Schneefang.....	22
Schnurgerüst.....	69
Schutzmassnahmen.....	2,42,43
Schutzverfügung.....	2
Schutzzonen.....	2,37-41
Sicherheit.....	19,22,25,69
Siedlung.....	9,12,26,27,45
Skitouren.....	41
Sondernutzung.....	25
Sonnenkollektoren.....	16,60
Ställe.....	27,28
Strafbestimmungen.....	72
Streusiedlungszonen.....	36
Stützmauern.....	15,60,65
Terrainveränderungen.....	15,27,32,43,60,65
Tierschutz.....	19,41,42
Übriges Gemeindegebiet.....	47
Ufergehölze.....	38
Umbauten.....	9,19,23,26,27,42,60,62,65
Umweltbelastung.....	20
Umweltschutzgesetzgebung.....	8,20,46
Umweltverträglichkeitsprüfung.....	66
Unproduktives Land.....	47
Unterhalt der Bauten.....	2,9,19,48,54,59
Vermessungsfixpunkte.....	25
Verbindlichkeit.....	7
Verfahren.....	11,39,43,49,53,56,65-71
Verkehrsanlagen.....	10,22,50-52,54,56,60

Verkehrsschilder.....	25
Verkehrssicherheit	16,22,25
Verkehrssignale.....	25
Versorgungsanlagen	10,24,52,56,60,69
Vollzug	3
Vordächer	34,52
Vortreppen	34
VSS-Normen.....	23
Wald	9,17,37,38,44,60
Waldabstand.....	9,17
Waldgesetzgebung	44,60
Wanderwege.....	10
Wassergebühren (-taxen)	54
Wasserversorgungsanlagen	54,60
Wasserversorgungsgenossenschaft	48,50,54
Werkleitungen	24
Wiederaufbau	38
Wiederherstellung	71
Wildeinstandsgebiete	41
Wintersportzone.....	43
Wohnbauten	26-29
Wohnwagen.....	60
Zäune.....	14
Zeltlager	18,60
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	30,31
Zonenplan	2,7,8,11,17
Zonenschema	8,31,32,34
Zu- und Ausfahrten	22,65
Zweck.....	1,52,60,62
Zweckänderungen.....	38,60,61