



BAUGESETZ DER GEMEINDE KÜBLIS

I. ALLGEMEINES

Art. 1	Zweck
Art. 2	Geltungsbereich
Art. 3	Baubehörde
Art. 4	Baukommission
Art. 5	Bauberatung
Art. 6	Ausnahmen
Art. 7	Hofstattrecht
Art. 8	Schutzverfügungen

II. PLANUNG

A) RICHTPLANUNG

Art. 9	Richtplan
---------------	------------------

B) GRUNDORDNUNG

Art. 10	Planungsmittel
Art. 11	Zonenplan
Art. 12	Genereller Gestaltungsplan
Art. 13	Genereller Erschliessungsplan
Art. 14	Genereller Projekte und Bauprojekte
Art. 15	Baulinien
Art. 16	Niveaulinien
Art. 17	Baugestaltungslinien
Art. 18	Bausperre
Art. 19	Verfahren

III. ERSCHLIESSUNG

A) ALLGEMEINES

Art. 20	Baureife
Art. 21	Groberschliessung
Art. 22	Feinerschliessung

B) AUSFÜHRUNG UND UNTERHALT

Art. 23	Ausführung und Unterhalt
a)	Öffentliche Erschliessungsanlagen
b)	Private Erschliessungsanlagen
c)	Erschliessungsetappen

C)		FINANZIERUNG
	Art. 24	Finanzierung öffentliche Erschliessungsanlagen
	Art. 25	Grundeigentümerbeiträge, Anteile und Beitragspflicht
	Art. 26	Grundeigentümerbeiträge, Kostenverteiler
	Art. 27	Grundeigentümerbeiträge Verfahren, Fälligkeit
	Art. 28	Anschlussgebühren
	Art. 29	Benützungsgebühren
	Art. 30	Gesetzliches Pfandrecht

IV. ZONEN

A)		BAUZONEN
	<u>1.</u>	<u>Allgemeines</u>
	Art. 31	Wohnanteile
	Art. 32	Kinderspielplätze
	Art. 33	Lagerplätze
	<u>2.</u>	<u>Zonenarten</u>
	Art. 34	Dorfzone Küblis
	Art. 35	Dorfzone Tälfisch
	Art. 36	Wohnzonen
	Art. 37	Gewerbe-Wohnzone
	Art. 38	Gewerbezone
	Art. 39	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	Art. 40	Nutzungsetappierung
	<u>3.</u>	<u>Zonenordnung</u>
	Art. 41	Zonenschema
	Art. 42	Geschlossene Bauweise
	Art. 43	Halboffene und offene Bauweise
	Art. 44	Ausnutzungsziffer
	Art. 45	Nutzungsübertragung, Parzellierung
	Art. 46	Gebäude- und Firsthöhe
	Art. 47	Gebäudelänge
	Art. 48	Grenzabstände

B)		WEITERE ZONEN
	Art. 49	Landwirtschaftszone
	Art. 50	Forstwirtschaftszone
	Art. 51	Grünzonen
	Art. 52	Parkplatzzone
	Art. 53	Archäologiezone
	Art. 54	Spielplatz- und Freizeitzone
	Art. 55	Wintersportzone
	Art. 56	Campingzone
	Art. 57	Grundwasser- und Quellschutzzone
	Art. 58	Gefahrenzone
	Art. 59	Landschaftsschutzzone
	Art. 60	Naturschutzzone
	Art. 61	Materialablagerungszone
	Art. 62	Übriges Gemeindegebiet

V. BAU- UND GESTALTUNGSVOR-SCHRIFTEN

A)		BAUVORAUSSETZUNGEN
	Art. 63	Baubewilligungspflicht
	Art. 64	Bedingungen und Auflagen, Reverse
B)		GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
	<u>1.</u>	<u>Allgemeines</u>
	Art. 65	Gestaltung und Einordnung
	Art. 66	Dachgestaltung
	Art. 67	Einfriedungen
	Art. 68	Terraingestaltung
	Art. 69	Reklamen und Hinweistafeln
	Art. 70	Antennen 2
	Art. 71	Waldabstand
	Art. 72	Gewässerabstand
	<u>2.</u>	<u>Gestaltungsplanung</u>
	Art. 73	Ortsbildschutzbereich
	Art. 74	Geschützte und erhaltenswerte Bauten, Hochbauverbot
	Art. 75	Zu erhaltende Kultur- und Naturobjekte
C)		VERKEHRS- UND VERSORGUNGSANLAGEN
	<u>1.</u>	<u>Verkehrsanlagen</u>
	Art. 76	Verkehrssicherheit
	Art. 77	Zu- und Ausfahrten

2. **Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

- Art. 78 Pflichtparkplätze
- Art. 79 Ersatzabgabe
- Art. 80 Anordnung

3. **Versorgungsanlagen**

- Art. 81 Strassen- und Hausnamen
- Art. 82 Öffentliche Werkleitungen
- Art. 83 Private Werkleitungen

D) AUSFÜHRUNG, BETRIEB UND UNTERHALT
VON BAUTEN UND ANLAGEN

1. **Ausführung von Bauten und Anlagen**

- Art. 84 Grundsatz
- Art. 85 Wohnhygiene
- Art. 86 Energiehaushalt
- Art. 87 Schallschutz
- Art. 88 Umweltbelastung
- Art. 89 Störungsgrad von Betrieben

2. **Betrieb und Unterhalt**

- Art. 90 Unverschmutztes Abwasser und Schnee
- Art. 91 Bauarbeiten
- Art. 92 Unterhalt
- Art. 93 Landwirtschaftliche Anlagen

E) ÖFFENTLICHER UND PRIVATER GRUND
UND LUFTRAUM

- Art. 94 Nutzung des öffentlichen Grundes
und Luftraumes
- Art. 95 Nutzung des Privateigentums für
Öffentliche Zwecke

VI. QUARTIERPLANUNG

A) QUARTIERPLANUNG

- Art. 96 Quartierplan
- Art. 97 Quartierplanbestimmungen
- Art. 98 Quartiergestaltungsplan
- Art. 99 Quartiererschliessungsplan
- Art. 100 Quartiererschliessung, Erstellung
- Art. 101 Quartiererschliessung, Finanzierung
- Art. 102 Quartierausstattung

B)		BAULANDUMLEGUNG
	Art. 103	Baulandumlegung
	Art. 104	Alter Bestand
	Art. 105	Abzüge für den Gemeinbedarf
	Art. 106	Neuzuteilung, Wertausgleich
	Art. 107	Bereinigung von Rechten, Vor- und Anmerkung
	Art. 108	Grenzbereinigung

C)		QUARTIERPLANVERFAHREN
	Art. 109	Einleitung
	Art. 110	Erstellung
	Art. 111	Öffentliche Auflage, Einsprache
	Art. 112	Erlass
	Art. 113	Planungskosten
	Art. 114	Aufhebung oder Abänderung
	Art. 115	Vorbehalt der Baubewilligung

VII. BEWILLIGUNGSVERFAHREN

	Art. 116	Baugesuch
	Art. 117	Vereinfachtes Verfahren
	Art. 118	Baugespann (Profil)
	Art. 119	Vorprüfung, UVP
	Art. 120	Auflage, Publikation und Einsprache
	Art. 121	Baubescheid
	Art. 122	Vorentscheid
	Art. 123	Baubeginn und Baufristen
	Art. 124	Bauausführung, Änderung
	Art. 125	Baukontrollen, Bauabnahme
	Art. 126	Gebühren

VIII. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBE- STIMMUNGEN

	Art. 127	Verantwortlichkeit
	Art. 128	Strafbestimmungen
	Art. 129	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
	Art. 130	Rechtsmittel
	Art. 131	Fakultatives Referendum
	Art. 132	Inkrafttreten

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

Das Baugesetz ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es fördert insbesondere die Entstehung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen, die Wahrung der Schönheit und Eigenart von Siedlungen und Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Art. 2 Geltungsbereich

Das Baugesetz gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Küblis.

Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterstellten Bauten und Anlagen etc. gem. Art. 63.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechtes.

Art. 3 Baubehörde

Baubehörde ist der Gemeindevorstand.

Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

Die Baubehörde kann nach eigenem Ermessen fachkundige Berater beiziehen. Werden bei der Prüfung von Baugesuchen oder von Gesuchen für Vorentscheide Berater beigezogen, sind die daraus entstehenden Kosten den Interessenten zu überbinden. Die Baubehörde kann verfügen, dass diese Kosten zum voraus sichergestellt werden.

Art. 4 Baukommission

Die Baukommission besteht aus dem Präsidenten, 2 Mitgliedern und 2 Stellvertretern. In der Baukommission soll nach Möglichkeit höchstens ein Mitglied des Gemeindevorstandes als ordentliches Mitglied Einsitz nehmen. Wahlverfahren und Ausschlussgründe richten sich im übrigen nach der Gemeindeverfassung.

Präsident, Mitglieder und Stellvertreter werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt.

Die Baukommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag.

Art. 5 Bauberatung

Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Bauberater. Dieser darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und daselbst während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Baubaufträge übernehmen.

Der Bauberater orientiert und berät Bauherrschaften und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben, insbesondere in der Dorfzone und der Landwirtschaftszone. Er wird bei Bauvorhaben an geschützten und erhaltenswerten Bauten sowie bei Quartierplanungen beigezogen.

Art. 6 Ausnahmen

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.

Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.

Die Bewilligung kann an Bedingungen geknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer bzw. Baurechtsnehmer verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde und auf Kosten des Bauherrn unverzüglich den gesetzlichen Zustand herzustellen (Revers). Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Die Ausnahmebewilligungen unterliegen dem fakultativen Referendum (Art. 131).

Art. 7 Hofstattrecht

Wird ein Gebäude innerhalb der Bauzonen ganz oder teilweise zerstört oder abgebrochen, so darf es binnen 6 Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften des Baugesetzes bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Grenzabstände im bisherigem Umfange wiederhergestellt werden. Zweckänderungen im Rahmen der Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften sind zulässig, soweit dadurch die Interessen Dritter nicht über Gebühr beeinträchtigt werden.

Abweichungen von einzelnen Massen des Altbaues im Rahmen der bestehenden Gebäudekubatur können gestattet oder angeordnet werden, wenn damit eine bessere Gesamtgestaltung ermöglicht wird oder wenn dies aus anderen wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses erforderlich ist.

Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch des Gebäudes oder binnen zwei Monaten nach dessen zufälliger Zerstörung in einem von der Gemeinde zu genehmigenden Plan festzuhalten.

Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien sowie Quartierpläne bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Art. 8 Schutzverfügungen

Der Gemeindevorstand ist zum Erlass von Schutzverfügungen im Sinne der kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz berechtigt.

II. PLANUNG

A) RICHTPLANUNG

Art. 9 Richtplan

Im Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung und Erschliessung sowie Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt.

Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.

Der Richtplan und dessen Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann jedermann bei der Baubehörde Anregungen einreichen.

B) GRUNDORDNUNG

Art. 10 Planungsmittel

Die Grundordnung besteht aus den nachfolgend aufgeführten Planungsmitteln:

- Baugesetz
- Zonenplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Genereller Erschliessungsplan (Genereller Strassen- und Versorgungsplan)

Die Planungsmittel der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

Art. 11 Zonenplan

Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen (Dorf-, Wohn- und Gewerbezone sowie Zone für öffentliche Bauten und Anlagen), die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen etc. sowie das übrige Gemeindegebiet.

Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung (Sportzone, Gefahrenzone etc.). Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

Art. 15 **Baulinien**

Zum Schutze von Strassen, Wegen und Plätzen können Baulinien erlassen werden. Ferner können mit ihnen Gewässerufer, Waldränder, Werkanlagen, Aussichtslagen und Landschaftsteile vor Verbauungen geschützt werden. Zur Erhaltung und Pflege des Dorfbildes können die Standorte von Gebäuden bestimmt werden.

Der mit einer Baulinie belastete Boden bleibt im Privateigentum, darf aber nicht überbaut werden. In besonderen Fällen können Ausnahmen gegen Revers (Anmerkung im Grundbuch) bewilligt werden.

Art. 16 **Niveaulinien**

Die Niveaulinien dienen dazu, die Grundeigentümer über die Höhenlage projektierter Strassen zu orientieren. Einfahrten, Eingänge usw. sind an die Niveaulinien anzupassen.

Art. 17 **Baugestaltungslinien**

In den Bauzonen können Baugestaltungslinien gezogen werden. Neu- und Umbauten müssen auf diese gestellt werden. Im übrigen ist ihre Wirkung gleich wie die der Baulinien

Art. 18 **Bausperre**

Der Gemeindevorstand kann beim Erlass, bei einer Änderung oder Ergänzung der in Art. 10 BG aufgeführten Planungsmittel sowie im Hinblick auf die Durchführung von Quartierplanungen die entsprechenden Gebiete mit einer Bausperre für die Dauer eines Jahres gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz belegen.

Die Bausperre ist öffentlich bekanntzugeben.

Während der Bausperre dürfen Neubauten oder bauliche Veränderungen zugelassen werden, sofern sie den vorgesehenen neuen Vorschriften nicht widersprechen und die Ausführung der Pläne nicht beeinträchtigen.

Eine Verlängerung der Bausperre mit Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft bleibt vorbehalten.

Art. 19 **Verfahren**

Der Erlass und die Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Erschliessungsplanes und der Gestaltungsvorschriften unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung und treten mit der Genehmigung durch die Regierung in Rechtskraft.

Die Pläne und das Baugesetz sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben.

Abänderungswünsche und Anträge sind während der Auflagefrist schriftlich beim Gemeindevorstand einzureichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und verabschiedet die bereinigten Pläne zuhanden der Gemeindeversammlung. Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien sowie die Generellen Projekte werden ebenfalls während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die betroffenen Eigentümer der betreffenden Grundstücke können während dieser Frist beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erheben. Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung (unterliegt dem fakultativen Referendum, Art. 131).

III. ERSCHLIESSUNG

A) ALLGEMEINES

Art. 20 Baureife

Neubauten und Umbauten mit Zweckänderungen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

1. seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet notwendige Baulandumlegung nicht präjudiziert wird, und
2. die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften und den Erschliessungsplänen der Gemeinde auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.

Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

Art. 21 Groberschliessung

Die Gemeinde erstellt nach Massgabe der genehmigten Kredite die im Erschliessungsplan (genereller Strassenplan und Versorgungsplan) vorgesehenen Anlagen der Groberschliessung. Die Grundeigentümer haben an die Kosten die gesetzlich vorgeschriebenen Beiträge zu leisten.

Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörigen Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung.

Art. 22 Feinerschliessung

Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, die Quartierstrassen sowie die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen (Parkierungsanlagen, Anlagen für die Bereitstellung von Kehricht usw.)

Anlagen der Feinerschliessung, welche mehreren Grundeigentümern dienen, werden in der Regel im Quartierplanverfahren festgelegt.

Für die Ausgestaltung und Benützung der Anlagen der Feinerschliessung gelten die Bestimmungen der Quartierpläne, zudem können vom Gemeindevorstand im Rahmen der Quartierplanung Vorschriften erlassen werden.

B) AUSFÜHRUNG UND UNTERHALT

Art. 23 Ausführung und Unterhalt

a) Öffentliche Erschliessungsanlagen

Ausführung und Unterhalt der gemeindeeigenen Anlagen der Groberschliessung ist Sache der Gemeinde. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt und unterhalten, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundeigentümern dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.

Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Splitt und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

b) Private Erschliessungsanlagen

Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich der Schneeräumung sind Sache der Grundeigentümer.

Die Gemeinde kann durch Beschluss der Baubehörde den Unterhalt privater Erschliessungsanlagen, insbesondere die Schneeräumung auf Privatstrassen vertraglich gegen Ersatz der Kosten übernehmen.

Die Baubehörde kann auf Antrag des oder der Eigentümer 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.

c) Erschliessungsetappen

Grund- und Groberschliessung werden im Interesse einer haushälterischen Verwendung der verfügbaren Mittel in zwei Erschliessungsetappen unterteilt.

Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.

Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht. Sie sind ausserdem zu erstellen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Die Baukosten sämtlicher Erschliessungsanlagen sowie die Unterhaltskosten inkl. Schneeräumung gehen zulasten der betroffenen Grundeigentümer.

C) FINANZIERUNG

Art. 24 Finanzierung öffentliche Erschliessungsanlagen

Die Finanzierung öffentlicher Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.

Grundeigentümerbeiträge können erhoben werden für alle Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung), soweit Grundeigentümern aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Wasserversorgung und Kanalisation.

Benützungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Kosten der Gemeinde für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung.

Art. 25 **Grundeigentümerbeiträge,
Anteile und Beitragspflicht**

Der Anteil an den Kosten der öffentlichen Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen ist, wird durch die Baubehörde festgelegt. Massgebend ist der Anteil der öffentlichen bzw. privaten Interessen an den Anlagen. Dabei gelten folgende Richtlinien:

	Gemeinde- anteil:	Grundeigen- tümeranteil:
<i>Verkehrsanlagen</i>		
- Groberschliessung	70 - 40 %	30 - 60 %
- Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %
<i>Versorgungsanlagen</i>		
- Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten voll zu überbinden.

Bei kleinen Erschliessungsanlagen kann auf die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen verzichtet werden, falls der damit verbundene Aufwand in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Beiträgen steht.

Der Beitragspflicht unterliegen sämtliche für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen, insbesondere Projektierungs-, Landerwerbs- und Bauleitungskosten sowie Bauzinsen und die Aufwendungen für die Erstellung des Kostenverteilers etc.

Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentümergeinschaften die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen der Bauberechtigte beitragspflichtig. Massgebend für die Beitragspflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers.

Art. 26 **Grundeigentümerbeiträge,
Kostenverteiler**

Der auf die Gesamtheit der Grundeigentümer entfallende Anteil an den Erschliessungskosten ist in einem Kostenverteiler auf die Grundeigentümer aufzuteilen. Massgebend sind die denselben durch die Erschliessung erwachsenden Vor- und Nachteile.

Werden weitgehend unüberbaute Grundstücke in das Verfahren einbezogen, sind die Kosten im Verhältnis der Grundstücksflächen aufzuteilen.

Art. 27**Grundeigentümerbeiträge,
Verfahren, Fälligkeit**

Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Grundeigentümerbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen.

In allen andern Fällen erfolgt die Einleitung des Verfahrens, die Aufstellung des Kostenverteilers und die Rechnungsstellung gemäss der kantonalen Raumplanungsverordnung.

Die Grundeigentümerbeiträge werden mit Rechtskraft der Rechnung zur Zahlung fällig. Die Baubehörde kann bei grösseren Anlagen oder langdauernden Arbeiten Abschlagszahlungen bis zur Höhe der mutmasslichen Anteile festlegen. In Rechnung gestellte Beiträge sowie Abschlagszahlungen sind innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen. Für verspätete Zahlungen wird ein Verzugszins berechnet.

Art. 28**Anschlussgebühren**

Für sämtliche Bauten (inkl. An-, Auf-, und Umbauten, Zweckänderungen etc.), die an die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen werden, haben die Grundeigentümer eine Anschlussgebühr zu entrichten. Der Ansatz, die Erhebung, die Fälligkeit und der Bezug derselben richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen im Wassergesetz bzw. im Abwassergesetz der Gemeinde Küblis.

Art. 29**Benützungsgebühren**

Die Benützungsgebühren für den Betrieb und Unterhalt der Gemeindewasserversorgung, der Abwasser- und Abfallbeseitigung werden jährlich erhoben.

Art, Ansatz, Erhebung, Fälligkeit und Bezug der Benützungsgebühren richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen im Wassergesetz, Abwassergesetz und Abfallgesetz der Gemeinde Küblis.

Art. 30**Gesetzliches Pfandrecht**

Für sämtliche rechtskräftig festgesetzten Grundeigentümerbeiträge und Anschlussgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gem. Art. 130 und 131 EG zum ZGB.

Entstehung, Dauer und Verfahren etc. richtet sich nach den Bestimmungen der Art. 132 und 133 EG z ZGB.

IV. ZONEN

A) BAUZONEN

1. Allgemeines

Art. 31 Wohnanteile

Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen dürfen die im Zonenschema festgelegten Wohnanteile, bezogen auf die gesamte Baute, ausschliesslich als Wohnraum genutzt werden.

Wohnanteile werden in Prozenten der Bruttogeschossfläche angegeben. Sie sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke oder bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung der Wohnanteile bewilligen, sofern der vorgeschriebene Wohnanteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist.

Die Zweckbestimmung der Wohnräume ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

Art. 32 Kinderspielplätze

Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse (in der Regel 15 - 20 % der gesamten Bruttowohnfläche) zu erstellen.

Art. 33 Lagerplätze

Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig störende Anlagen zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.

Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

2. Zonenarten

Art. 34 Dorfzone Küblis

Die Dorfzone Küblis ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.

Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Höfräumen dürfen nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zugelassen werden.

Werden an einem Strassenzug (Strassen, Gassen, Plätze) einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut, dürfen die Gebäude- und Firsthöhen der benachbarten Bauten nicht überschritten werden. Die gesetzlichen Grenzabstände an einem Strassenzug richten sich nach ortsbaulichen Kriterien sowie den Abständen der Nachbargebäuden im Strassenzug. Sie werden durch den Gemeindevorstand im Einzelfall festgelegt. In andern Fällen gelten die Grenzabstände gemäss Zonenschema.

Historisch und architektonisch wertvolle Bauten sollen nach Möglichkeit durch Renovation oder Restauration erhalten werden. Bei Umbauten ist ihre Eigenart zu erhalten.

Art. 35 **Dorfzone Tälfisch**

Die Dorfzone Tälfisch ist für Wohnbauten, Kleingewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.

Werden an einem Strassenzug (Strassen, Gassen, Plätze) einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut, dürfen die Gebäude- und Firsthöhen der benachbarten Bauten nicht überschritten werden. Die gesetzlichen Grenzabstände an einem Strassenzug richten sich nach ortsbaulichen Kriterien sowie den Abständen der Nachbargebäuden im Strassenzug. Sie werden durch den Gemeindevorstand im Einzelfall festgelegt. In andern Fällen gelten die Grenzabstände gemäss Zonenschema.

Altbauten in traditionellem Baustil sollen nach Möglichkeit durch Renovation oder Restauration erhalten bleiben. Bei Umbauten ist ihre Eigenart zu erhalten.

Art. 36 **Wohnzonen**

Die Wohnzonen sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.

Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich bestehende Gastgewerbebetriebe sind vorbehältlich der Bestimmungen des Zonenschemas (Emissionsgrade) zulässig.

Art. 37**Gewerbe-Wohnzone**

Die Gewerbe-Wohnzone ist für Gewerbebetriebe bestimmt.

In der Gewerbe-Wohnzone A ist die Erstellung von Wohnraum zulässig, sofern dieser mit dem Gewerbebetrieb verbunden ist und die Wohnfläche 50 % der auf dem Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet. Bestehende Bauten können eingerechnet werden.

In der Gewerbe-Wohnzone B ist die Erstellung von Wohnraum zulässig, sofern dieser mit dem Gewerbebetrieb verbunden ist. Die Wohnfläche darf 50 % der jeweils gewerblich genutzten Bruttogeschossfläche nicht übersteigen.

Unabhängig der prozentualen Anteile kann eine Wohnung von mindestens 150 m² BGF erstellt werden.

Art. 38**Gewerbezone**

Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt. Es sind Betriebe mit nicht störenden und mässig störenden Immissionen zulässig.

Wohnungen sind nur zulässig, sofern sie mit dem Gewerbebetrieb eine bauliche Einheit bilden. Sie sind nur für den Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

Art. 39**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenzabstände und Gebäudeabstände, mindestens jedoch 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Art. 40**Nutzungsetappierung**

In den im Zonenplan der zweiten Nutzungsetappe zugewiesenen Flächen dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden.

Eine künftige Umteilung der Flächen der 2. Nutzungsetappe in die Bauzone hat im ordentlichen Nutzungsplanverfahren gemäss Art. 18 Baugesetz und Art. 37 KRG zu erfolgen. Eine Umzonung von Teilflächen der 2. Nutzungsetappe kann frühestens erfolgen, wenn der zulässige Baulandbedarf nach übergeordneter Gesetzgebung nicht überschritten wird.

Art. 44

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{BGF}{LF}$$

Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden; bei Neubauten muss mindestens die minimale AZ erreicht werden.

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen. mit Ausnahme der Mehrmasse von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.

Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1,60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4,30 m wird pro 2,70 Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

Nicht angerechnet werden:

- Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
- Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dergleichen
- Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
- Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald und Gewässer.

Art. 45

Nutzungsübertragung, Parzellierung

Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt.

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.

Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 46**Gebäude- und Firsthöhe**

Die Gebäudehöhe wird vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen und ist bei sämtlichen äusseren Gebäudeecken einzuhalten.

Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen Boden und dem höchsten Punkte eines geneigten Daches, an der Fassade gemessen.

Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt.

Bei Abgrabungen, nicht jedoch Aufschüttungen, von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge wird vom neuen Geländeverlauf aus gemessen.

Art. 47**Gebäuelänge**

Die Gebäuelänge ist die längste waagrechte Fassadenabmessung. Bei unregelmässigen Grundrissen wird sie als grösste Ausdehnung des kleinsten, das Gebäude begrenzenden Rechteckes, gemessen.

Anbauten (siehe Art. 48 Absatz 6), die nicht zu Wohnzwecken bestimmt sind, werden nicht zur maximalen Gebäuelänge hinzugerechnet, dürfen aber gesamthaft nicht mehr als 6 m Gebäuelänge aufweisen.

Art. 48**Grenzabstände**

Der Grenzabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grenze.

Es wird zwischen einem grossen und einem kleinen Grenzabstand unterschieden. Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände von den übrigen Fassaden einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend; die örtliche Lage des Gebäudes und die Bauweise der Umgebung sind jedoch gebührend zu berücksichtigen.

Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch einzutragen.

Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Grenzabstände bewilligen, wenn keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

Ausragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1,5 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Ihre Gesamtlänge darf $\frac{2}{5}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Art. 52 **Parkplatzzone**

Die Parkplatzzone umfasst bestehende und zukünftige öffentliche und private Parkierungsflächen. Für Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Abstandsvorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Art. 53 **Archäologiezone**

Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde zu erwarten sind.

Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Der Gemeindevorstand entscheidet nach der Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

Art. 54 **Spielplatz- und Freizeitzone**

Die Spielplatz- und Freizeitzone umfasst Flächen für Erholungseinrichtungen. Zulässig sind Feuerstellen und Teiche, herkömmliche Kinderspielanlagen wie Schaukel, Rutschbahn, Klettergerüst etc. sowie eingeschossige Unterstände/Häuschen bis 15 m² Gebäudegrundfläche. Temporäre Einrichtungen für öffentliche Veranstaltungen sind ebenfalls zulässig. Sämtliche Bauten und Anlagen unterliegen ebenfalls der Baubewilligungspflicht.

Art. 55 **Wintersportzone**

Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege etc.

In der Wintersportzone 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 zulässig. Einfriedungen im Bereich von Skipisten sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.

Art. 56 **Campingzone**

Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es dürfen allenfalls ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen erstellt werden. Diese haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.

Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen Zelten und ähnlichen Einrichtungen ist verboten.

Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingplätze ausnahmsweise bewilligt werden.

Art. 57 Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.

Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.

Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

Art. 58 Gefahrenzone

Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.

In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) 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.

In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

Art. 59 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie Umgebung von Siedlungen, See- und Flussufer, Aussichtslagen und Baumbestände vor der Zerstörung und Verbauung.

Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere bauliche Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Neue Strassen und Wege sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen ist. Bestehende Bauten dürfen erneuert werden.

Art. 60**Naturschutzzone**

Die Naturschutzzone schützt Biotope wie Uferbereiche, Kleinseen, Naturweiher, Tümpel, Riedgebiete und Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung.

In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen untersagt. Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere Eingriffe sind nur zulässig, wenn sie für die Erreichung des Zweckes dieser Zone erforderlich sind.

Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann Zutrittsverbote erlassen. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

Art. 61**Materialablagerungszone**

Die Materialablagerungszone ist für Materialablagerungen bestimmt.

In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Aushubmaterial und Abräummateriale aus Kiesgruben und Steinbrüchen abgelagert werden.

Die Ablagerungsflächen sind nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialentnahme oder der Materialablagerung erforderlich sind.

Für grössere Ablagerungsvorhaben verlangt die Gemeinden einen Gestaltungsplan.

Art. 62**Übriges Gemeindegebiet**

Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind unzulässig.

Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

V. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

A) BAUVORAUSSETZUNGEN

Art. 63 Baubewilligungspflicht

Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung. Insbesondere unterliegen der Bewilligungspflicht:

1. Neubauten sowie An- und Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden
2. Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume
3. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten
4. Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen
5. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen
6. alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle
7. Anlagen für Lagerung und Umschlag von wassergefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz
8. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen
9. Versorgungsanlagen Wasserreservoirs, Kläranlagen, Kehrichthäuschen etc.
10. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpen
11. Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen
12. Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefonleitungen
13. Aussenantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos
14. Reklameinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen
15. Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern über 1,00 m
16. Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune
17. Lagerplätze für Materialien und Güter aller Art
18. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche
19. Materialablagerungen für Aushub- und Abraummateriale
20. Deponien für Abfälle, Bauschutt und dergleichen, Düngerstätten
21. Camping- und Rastplätze

Art. 64 Bedingungen und Auflagen, Reverse

Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.

Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass

auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers). Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 5 (Ausnahmen)

Die Baubehörde kann Reverse sowie dauernde Auflagen und Bedingungen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken lassen.

B) **GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

1. **Allgemeines**

Art. 65 **Gestaltung und Einordnung**

Bauten und Bauteile aller Art mit Einschluss von Reklamen und Bemalungen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.

Werden bestehende, in traditioneller Bauweise errichtete Wohnhäuser umgebaut, so ist ihr Charakter zu erhalten, insbesondere hinsichtlich Proportionen, Material sowie Gestaltung der Fassaden und Fenster.

Beurteilungskriterien sind ferner die architektonische Qualität, umwelt- sowie energietechnische Gesichtspunkte.

Art. 66 **Dachgestaltung**

In sämtlichen Zonen dürfen Dächer nicht mit hellfarbigen Profilbrechen und Metallen eingedeckt werden. In der Regel sind Ziegel, Betonziegel, Eternit oder Kupferblech zu verwenden. Die Dachneigung und Dachart richtet sich nach dem Zonenschema.

Für An- und Nebenbauten kann der Gemeindevorstand auch andere Dachformen zulassen. Dabei sind in der Regel Teilflächen von Flachdächern, leichtgeneigten Dächern und Erdgeschossterrassen, die ein Mass von 25 m² übersteigen, zu begrünen.

Dachaufbauten dürfen in der Ansicht (Horizontalprojektion) und in der Aufsicht (Vertikalprojektion) 35 % der jeweiligen Dachflächen nicht überschreiten.

Dachaufbauten zu Reklamezwecken sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren und dgl. sind zulässig. Sie haben sich gut in die Dachhaut einzufügen.

Art. 67 **Einfriedungen**

Einfriedungen, Stützmauern und Pflanzen längs öffentlichen Strassen und Wegen müssen so gestaltet werden, dass sie die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden. An unübersichtlichen Kurven dürfen Einfriedungen die Höhe von 1,00 m über Strassenniveau nicht übersteigen. Stacheldraht- und Maschenzäune sind untersagt.

Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen und Anlagen, die diesen Vorschriften nicht entsprechen, anordnen.

Art. 68 **Terraingestaltung**

Durch Veränderung des bestehenden Terrainverlaufes darf das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Stütz- und Wandmauern sind, ausgenommen in Gewerbe- und Gewerbewohnzonen, möglichst in Bruchstein zu gestalten. Die Erstellung solcher Mauern sowie von Böschungen sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Art. 69 **Reklamen und Hinweistafeln**

Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden.

Andere Reklamen sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig. Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind in vernünftigem Rahmen gestattet. Sämtliche Reklamen und Hinweistafeln sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Art. 70 **Antennen**

Antennenanlagen sind so zu erstellen, dass sie weder das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Die Baubehörde kann Auflagen bezüglich Gestaltung, Farbe, Grösse sowie Standort der Aufstellung erlassen, wobei als Beurteilungskriterium der technische Standard im Zeitpunkt der Baueingabe massgebend ist.

Für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftsbauten, Reihenhäuser etc. sind Gemeinschaftsanlagen zu errichten. Pro Gebäude wird 1 Aussenantennen bewilligt.

Art. 71 **Waldabstand**

Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10m, gegenüber Niederwald einen Abstand von 5m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Auscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.

Vorbehalten bleiben besondere Waldabstandslinien gemäss Zonenplan oder Generellem Gestaltungsplan.

Art. 72

Gewässerabstand

Gegenüber der Landquart, dem Schanielabach, dem Unterwasserkanal der BK und dem Pleviginersee ist ein Gewässerabstand einzuhalten.

Der Gewässerabstand beträgt bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze 5 m landeinwärts. Bei nicht vermarkten Gewässern wird er vom Schnittpunkt des mittleren Wasserstandes mit der Uferböschung gemessen und beträgt 10 m.

2.

Gestaltungsplanung

Art. 73

Ortsbildschutzbereich

In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Ortsbildschutzbereichen sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von besonderer Bedeutung sind zu respektieren und zu erhalten.

Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Der Gemeindevorstand entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Bauberaters über allfällige Auflagen.

Art. 74

Geschützte und erhaltenswerte Bauten, Hochbauverbot

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Bauten dürfen weder vollständig abgebrochen noch vollständig ausgekernt werden. Der Gemeindevorstand kann Teilabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind.

Änderungen der Nutzung und der Gestaltung der geschützten Bauten haben sich unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz auf das Unerlässliche zu beschränken. Die besonderen Vorschriften der von Bund und Kanton geschützten Baudenkmäler bleiben vorbehalten.

Die als erhaltenswert bezeichneten Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem Charakter zu erhalten. Beim Umbau ist auf die historische Bausubstanz und die Fassaden Rücksicht zu nehmen. Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung der Baute überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird, kann der Bau abgebrochen werden. Der Abbruch ist in der Regel nur zu gestatten, wenn die Gewähr für einen Neubau besteht, der die ortsbauliche Bedeutung des abzubrechenden Baus wahrt.

Die im Generellen Gestaltungsplan mit einem Hochbauverbot belegten Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut, jedoch in die Berechnung einer allfälligen Ausnutzungsziffer miteinbezogen werden.

Art. 75

Zu erhaltende Kultur- und Naturobjekte

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten zu erhaltenden Kultur- und Naturobjekte dürfen nicht zerstört werden.

Der Gemeindevorstand trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege dieser Objekte.

C)

VERKEHRS- UND VERSORGUNGSANLAGEN

1.

Verkehrsanlagen

Art. 76

Verkehrssicherheit

Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.

Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.

Im Bereiche von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 77

Zu- und Ausfahrten

Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.

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 m Länge vorhanden sein.

Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten (Art. 6, Ausnahmen).

Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

2.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 78

Pflichtparkplätze

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 offenzuhalten.

Es sind bereitzustellen bei:

- Wohnbauten: 1 Platz pro Wohnung bis 120 m² BGF, darüber 2 Plätze
- Büro-/Gewerbebauten: 1 Platz pro 30 m² BGF
- Verkaufslokale: 1 Platz pro 15 m² Ladenfläche
- Pensionen/Hotels: 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants: 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die VSS-Normen als Richtlinien gelten.

In den Dorfzonen dürfen über die Pflichtparkplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden. Die Baubehörde kann ferner in besonderen Fällen in allen Zonen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zu Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Art. 79

Ersatzabgabe

Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremden Grund nicht möglich und ist der Grundeigentümer auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 3.000,00. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise am 1. Juli 1990 von 121,0 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10 % der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.

Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen von der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung und den Unterhalt bestehender öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

Art. 80

Anordnung

Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Innenhöfe, Plätze und dergleichen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.

Bei Wohnbauten und Hotels sind in der Regel alle Dauerparkplätze in Garagen oder Einstellhallen unterzubringen. Für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde den Anteil der Garage- und Einstellhallenplätze.

3.

Versorgungsanlagen

Art. 81

Strassen- und Hausnamen

Die Baubehörde entscheidet über die Benennung aller öffentlicher und auch privater Strassen, Wege und Plätze. Es sind deutsche Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

Hausnamen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird erteilt, sofern Benennung und Beschriftung den ortsüblichen Gepflogenheiten entsprechen und eine Verwechslung ausgeschlossen ist.

Die Gemeinde kann ein Verzeichnis mit den Strassen- und Hausnamen auf Gemeindegebiet führen.

Art. 82

Öffentliche Werkleitungen

Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt.

Muss eine öffentliche Leitung private Grundstücke durchqueren, so sind die betroffenen Grundeigentümer und Baurechtsnehmer verpflichtet, die Anlage öffentlicher Leitungen, Schächte, Hydranten etc. auf ihrem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfalle durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, z.B. bei Überbauung, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen. Diese Pflicht kann mit Zustimmung des Grundeigentümers bei Erstellung der Leitung durch eine entsprechende Entschädigung wegbedungen werden. Das öffentliche-rechtliche Durchleitungsrecht ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 83

Private Werkleitungen

Private Werkleitungen sind nach den Vorschriften der Gemeinde zu erstellen. Diese bestimmt Anschlusspunkte, die Führung und Dimensionierung der Leitung und die Lage von Messgeräten, Schächten etc.

Die Kosten für Erstellung und Unterhalt der Leitungen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Die Eigentümer privater Leitungen sind verpflichtet, andern Grundeigentümern gegen angemessene Entschädigung die Mitbenützung der Leitungen zu gestatten.

Sofern ein ausreichendes öffentliches Interesse vorliegt, kann die Gemeinde private Werkleitungen nach Massgabe der entsprechenden Gesetzgebung gegen angemessene Entschädigung übernehmen.

D) **AUSFÜHRUNG, BETRIEB UND UNTERHALT
VON BAUTEN UND ANLAGEN**

1. Ausführung von Bauten und Anlagen

Art. 84 Grundsatz

Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter Personen Rücksicht zu nehmen.

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolzeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.

Art. 85 Wohnhygiene

Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel 1/2 der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.

Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und unterkellert oder isoliert sein.

Art. 86 Energiehaushalt

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energietechnischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.

Werden an bestehende Bauten oder Anlagen Nachisolierungen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

Art. 87 **Schallschutz**

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in bezug auf den Schallschutz den geltenden Vorschriften entsprechen.

Art. 88 **Umweltbelastung**

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.

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.

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.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörde zu sanieren.

Art. 89 **Störungsgrad von Betrieben**

Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten..

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.

1. Als nicht störend gelten ortsfeste Anlagen, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1).

VI. QUARTIERPLANUNG

A) QUARTIERPLAN

Art. 96 Quartierplan

Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.

Der Quartierplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Quartierplanvorschriften
- Quartiererschliessungsplan
- Quartiergestaltungsplan
- Kostenverteiler
- event. Quartierausstattungsplan

Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartiersversorgungspläne verlangt werden.

Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzliche Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.

Art. 97 Quartierplanbestimmungen

Die Quartierplanbestimmungen enthalten, soweit erforderlich, Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.

Die Quartierplanbestimmungen richten sich nach den Bestimmungen der Art. 20 - 31 dieses Gesetzes. Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern.

Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

Art. 98 Quartiergestaltungsplan

Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.

Der Quartiergestaltungsplan trennt als Mindestanforderung die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben, eine einwandfreie architektonische Gestaltung, eine gute Beziehung der geplanten Bauten und Anlagen zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, gemeinsame Infrastrukturanlagen, ein Erschliessungs- und Parkierungskonzept mit geringem Bedarf an Strassenflächen sowie für Spiel und Aufenthalt geeignete gemeinsam nutzbare Aussenräume, können darin folgende Ausnahmen festgelegt werden:

- Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden
- Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- Die Ausnützungsziffer darf um 0.05 erhöht werden. Liegt ein konkretes Projekt für die ganze Überbauung vor, kann die zulässige Ausnützungsziffer insgesamt um 0.10 erhöht werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 99 Quartiererschliessungsplan

Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.

Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.

Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

Art. 100 Quartiererschliessung, Erstellung

Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde zu überführen.

Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

Art. 101 Quartiererschliessung, Finanzierung

Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zulasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Grundeigentümer hinausgeht.

Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.

Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits wäh-

rend der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichtet. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für zweitrangige Hypotheken berechnet.

Art. 102 **Quartierausstattung**

Bauten und Anlagen der Quartierausstattung sind im Quartiergestaltungsplan, im Quartiererschliessungsplan oder in einem besonderen Plan festzulegen.

Die Kosten der Quartierausstattung trägt in der Regel die Gemeinde.

Dienen Bauten und Anlagen der Quartierausstattung vorwiegend den Interessen der beteiligten Grundeigentümer, können sie zur Leistung eines ihrem Sondervorteil entsprechenden Kostenbeitrages verpflichtet werden. Dient die Ausstattung ausschliesslich den Quartierplanbeteiligten, können ihnen sämtliche Kosten überbunden werden. Der Kostenanteil jedes Grundeigentümers ist im Kostenverteiler festzulegen.

B) **BAULANDUMLEGUNG**

Art. 103 **Baulandumlegung**

Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung der Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.

Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsban beschliessen. Während des Umlegungsbanes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsban sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

Art. 104 **Alter Bestand**

Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte, ausgenommen Pfandrechte, sowie die Vormerkungen und die Anmerkungen ersichtlich.

Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.

Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Art. 105 **Abzüge für den Gemeinbedarf**

Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches benötigt wird für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.

Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Art. 106 **Neuzuteilung, Wertausgleich**

Jeder Grundeigentümer erhält durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das er in die Umlegung eingeworfen hat. Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.

Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen.

Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen Grundeigentümern ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen. Bei Baulandumlegungen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau kann die Neuzuteilung mit der Verpflichtung verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den Eigentümer zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

Art. 107 **Bereinigung von Rechten, Vor- und Anmerkungen**

Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.

Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugewiesenen Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesene

nen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

Art. 108 **Grenzbereinigung**

Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Grundeigentümern hieraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.

In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

C) **QUARTIERPLANVERFAHREN**

Art. 109 **Einleitung**

Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet, wenn es aus Gründen der öffentlichen Planung notwendig erscheint. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.

Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung der Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen, sofern deren Adressen bekannt sind.

Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Art. 110 **Erstellung**

Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.

Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den beteiligten Grundeigentümern überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.

Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.

Art. 111**Öffentliche Auflage, Einsprache**

Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerakter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.

Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Art. 112**Erlass**

Nach Abschluss der Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.

Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen, schriftlich mitzuteilen.

Der Eigentumserwerb erfolgt mit Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes.

Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsveränderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Art. 113**Planungskosten**

Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zulasten der Quartierplanbeteiligten.

Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten.

Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Zahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für zweitrangige Hypotheken berechnet.

Art. 114**Aufhebung oder Abänderung**

Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.

Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.

Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

Art. 115**Vorbehalt der Baubewilligung**

Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Bauten oder Anlagen der Quartierplanung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.

VII.**BEWILLIGUNGSVERFAHREN****Art. 116****Baugesuch**

Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in dreifacher Ausfertigung auf amtlichen Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

1. Situationsplan im Massstab 1 : 500 oder 1 : 1000 (soweit vorhanden VPV-Ausschnitt oder Ausschnitt eidg. Grundbuchplan) enthaltend:
 - Grenzverlauf
 - Parzellennummer
 - Grundstücksfläche
 - 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 und Kanalisation

4. Grundrisse aller Geschosse samt Keller und Dachgeschoss im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über:
 - Aussenmasse
 - Mauerstärken (Aussen- und Innenwände)
 - Bodenflächen
 - Fenstermasse
 - Zweckbestimmung der Räume
5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Gelände Verlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen
6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien
7. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und/oder Baumasseziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgestaltung usw.
10. Angabe der approximativen Baukosten
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstehenden Anlagen
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular
14. Bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidg. Vorschriften
15. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften
16. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichen Formular
17. Allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern samt den entsprechenden Grundbuchauszügen

Die Baubehörde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder auch weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell oder Fachgutachten verlangen.

Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

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

Art. 117 Vereinfachtes Verfahren

Wenn die Ausführung des Bauvorhabens nach aussen nur unbedeutend in Erscheinung tritt und keine Zweckänderung beinhaltet, entscheidet die Baubehörde, ob Profilierung und Publikation erforderlich sind.

Art. 118 Baugespann (Profil)

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 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

Die ErdgeschoSSHöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen Bezirkstiefbauamtes über die Profilierung.

Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Falle ist es wenigstens 30 Tage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bauentscheides ist das Baugespann zu entfernen.

Art. 119 Vorprüfung, UVP

Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.

Bei formell mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben. Das Baugesuch wird erst nach Vorliegen der erforderlichen Unterlagen publiziert.

Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die Baubehörde nach den einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der UVP.

Art. 120**Auflage, Publikation
und Einsprache**

Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Bei Bauvorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind gleichzeitig der Bericht und die Ergebnisse der UVP öffentlich aufzulegen.

Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, des Projektverfassers, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Art. 121**Baubescheid**

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.

Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den einschlägigen kantonalen Bestimmungen.

Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheid sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Die Baubehörde kann die Anmerkung von dauernden Auflagen und Bedingungen sowie von vorsorglichen Massnahmen im Grundbuch anordnen.

Art. 122**Vorentscheid**

Die Baubehörde kann vor Einreichung des Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme ersucht werden.

Ein Vorentscheid gibt weder Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.

Art. 123**Baubeginn und Baufristen**

Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.

Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 3 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 124 Bauausführung, Änderung

Bauten und Anlagen sind genau nach den bewilligten Plänen auszuführen. Änderungen gegenüber dem genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.

Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

Art. 125 Baukontrollen, Bauabnahme

Die Baukommission übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie 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.

Der Baukommission 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 dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.

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 bei Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baukommission vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.

Nach Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nur bezogen werden, sofern die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen getroffen sind.

Art. 126 Gebühren

Für die Behandlung eines Baugesuches auferlegt die Baubehörde dem Gesuchsteller eine Gebühr. Diese beträgt 2 ‰ des geschätzten Brandversicherungsbauwertes. Bei Bauvorhaben, die nicht zur Ausführung gelangen und in Fällen, wo keine BVA-Schätzung erfolgt, setzt die Bewilligungsbehörde die Gebühr entsprechend dem Aufwand fest.

Auslagen für die Einholung von Fachgutachten, für Bauberatungen, allfällige Grundbuchkosten und dergleichen gehen grundsätzlich zulasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.

Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.

VIII. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 127 Verantwortlichkeit

Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde und Baukommission, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind Bauherrschaft, Projektverfasser, Bauleiter und Unternehmer verantwortlich.

Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Die Gemeinde übernimmt durch die Baubewilligung und die Ausführung der Kontrollen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Bauten und Anlagen.

Art. 128 Strafbestimmungen

Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30.000,00 bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.

Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für einen andern 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.

Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.

Art. 129 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.

Wird dieser Aufforderung innert Frist nicht nachgekommen, so kann die Gemeinde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Bauherrschaft durch Dritte vorneh-

men lassen. Für diese Kosten steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

Art. 130 **Rechtsmittel**

Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden.

Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

Art. 131 **Fakultatives Referendum**

Gegen folgende Beschlüsse der Baubehörde ist das fakultative Referendum zulässig:

- Art. 6, Ausnahmen
- Art. 19, Verfahren Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien

Beschlüsse der Baubehörde, die dem Referendum unterliegen, sind zweimal im öffentlichen Publikationsmittel zu veröffentlichen. Binnen Monatsfrist seit der zweiten Publikation können 30 Stimmberechtigte durch schriftliche Eingabe verlangen, dass die betreffende Angelegenheit der Gemeindeversammlung vorgelegt wird. Diese Vorlage hat binnen Monatsfrist seit der Einreichung des Referendums zu erfolgen.

Die Gemeindeversammlung kann den betreffenden Beschluss bestätigen, aufheben, abändern oder die Sache zur neuen Entscheidung an den Gemeindevorstand zurückweisen.

Dem Referendum kommt aufschiebende Wirkung zu. Die Frist für Rekurse gegen Beschlüsse, die dem Referendum unterliegen, beginnt erst nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist bzw. dem Entscheid der Gemeindeversammlung zu laufen.

Entscheide gemäss Art. 6 (Ausnahmen) sind den Beteiligten schriftlich mitzuteilen. Die übrigen Entscheide der Gemeindeversammlung werden einmal im öffentlichen Publikationsmittel bekanntgegeben. Die Rekursfrist beginnt mit der Mitteilung bzw. der Publikation zu laufen.

Art. 132 **Inkrafttreten**

Dieses Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Es gilt für alle bei seinem Inkrafttreten noch nicht rechtskräftig genehmigten Baugesuche.

Das Baugesetz vom 8. Oktober 1977, genehmigt durch die Regierung am 9. Januar 1978, wird aufgehoben.

Also beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 14. Juni 1996

Der Gemeindepräsident: Fankhauser Hans

Der Aktuar: Bernath Hans Peter

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt gemäss Beschluss Nr. 2550 vom 23. Dezember 1997

Namens der Regierung:

Der Präsident: Dr. Maissen Aluis

Der Kanzleidirektor: Dr. Riesen Claudio

REVISIONEN:

Artikel		Datum der Genehmigung	
Nr.	Text	Gemeindeversammlung	Regierung
57	Grundwasser- und Quellschutzzone	8. April 1998	10. Nov. 1998
71	Waldabstand	8. April 1998	10. Nov. 1998

Stichwortverzeichnis zum Baugesetz der Gemeinde Küblis

<u>Stichwort</u>	<u>Artikel</u>
Abänderung Quartierplan	114
Abfälle, verbrennen nicht organischer Abfälle	91
Abgrabungen bei Terrainveränderungen	68
Abgrabungen	46
Abparzellierungen	45
Abstellplätze	78
Abwasser	90
Abzüge für Gemeinbedarf	105
Alter Bestand (Quartierplanung)	104
Anbauten, Grenzabstand	48
Anbauten, Länge und Höhe	47
Anmerkung Grundbuch	64
Anmerkungen, Bereinigung	107
Anpassung von Einfriedungen	67
Anrechenbare BGF	44
Anschlussgebühren	28
Anspruch auf Ausnahmen	6
Anspruch auf Landzuteilung	106
Anteile Grundeigentümerbeiträge	25
Arbeitsräume im UG	78
Ästhetik	65
Aufgaben Baukommission	4
Aufhebung Quartierplan	114
Auflage Baugesuch	120
Auflagen und Bedingungen,	64
Aufschüttungen bei Terrainveränderungen	68
Ausfahrten	76, 77
Ausführung von Bauten und Anlagen, Grundsatz	84
Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze	76
Ausgleichung Mehr- oder Minderwerte	106
Ausnahmen	6
Ausnützungsziffer	44
Aussentrepfen	44
Ausserordentliche Verhältnisse	6
AZ	44
Balkone, Grenzabstand	48
Bauabnahmen	125
Bauänderung	124
Bauarbeiten	91
Bauausführung	124
Baubeginn	123
Baubehörde	3
Bauberater, Beizug	3
Bauberatung, Kostentragung	126
Baubescheid	121
Baubewilligung (Baubescheid)	121
Baubewilligung, Vorbehalt	115
Baubewilligungspflicht	63
Baueingabe, mangelhafte	119
Bauen, behindertengerechtes	84
Baufristen	123
Baugebühren	126
Baugespann	118

Baugestaltungslinien	17
Baugesuch, Unterlagen	116
Baugesuch, Vorprüfung	119
Baugesuche [Auflagen, Publikation und Einsprache]	120
Baukommission	4
Baukontrollen	125
Baukunde	84
Baulandumlegung	103
Baulinien	15
Baumbestände, Entfernung für Parkplätze	79
Bauprofil	118
Bauprojekte, generelle	14
Baureife	20
Baureifes Grundstück	20
Bausperre	18
Baustellenabwasser	91
Bauvollendung	123
Bauweise, geschlossene	42
Bauweise, halboffene	43
Bauweise, offene	43
Bedingungen und Auflagen, Reverse	64
Bedingungen	6
Behindertengerechtes Bauen	84
Beitragspflicht Grundeigentümerbeiträge	27
Bemessung Gewässerabstand	72
Benützungsgebühren	29
Bereinigung von Rechten, Vor- und Anmerkungen	107
Beseitigung vorschriftswidriger Zustand	129
Beurteilungskriterien	65
Bewilligungspflicht	63
Bezug von Bauten	125
BGF, Definition	44
Biotope	60
Bruttogeschossfläche	44
Bussbestimmungen	128
Campingzone	56
Dachaufbauten	66
Dachgeschoss, Nutzungshöhe	44
Dachgestaltung	66
Dauerparkplätze	80
Dorfzone Küblis	34
Dorfzone Tälfisch	35
Einfriedungen	67
Einleitung Quartierplanverfahren	109
Einleitungsbeschluss Quartierplanverfahren	109
Einmündungen	76
Einordnung und Gestaltung	65
Einspracheentscheide bei Baugesuchen	121
Einsprachefrist gegen Baugesuche	120
Einsprachen gegen Baugesuche	120
Einsprachen im Quartierplanverfahren	111
Einstellhallen	80
Eisschlag	90
Energiehaushalt	86
Entfernung von Einfriedungen	67
Erker, Grenzabstand	48
Erlass Quartierplan	112
Erlöschen der Baubewilligung	123
Ersatzabgabe für Parkplätze	79
Erschliessungsanlagen, öffentliche	23a
Erschliessungsanlagen, öffentliche, Finanzierung	24
Erschliessungsanlagen, private	23b

Erschliessungsplan	13
Erstellung Quartierserschliessung	100
Erstellung Quartierplanverfahren	110
Fachgutachten (Baugesuchsunterlage)	116
Fachgutachten, Kostentragung	126
Fakultatives Referendum	131
Fälligkeit Grundeigentümerbeiträge	26
Feinerschliessung, Grundsatz	22
Finanzierung öffentliche Erschliessungsanlagen	24
Finanzierung Quartierserschliessung	101
Firsthöhe	46
Forstwirtschaftszone	50
Frist des Hofstattrechtes	7
Garagen	80
Gebäudeabstand	48
Gebäudehöhe	46
Gebäuelänge	47
Gebühren	126
Gefährdung der öffentlichen Sicherheit	90
Gefährdung durch Bauobjekte	92
Gefahrenzone	58
Gefährliche Anlagen	76
Geltungsbereich	2
Gemeinbedarf, Abzüge	105
Gemeinschaftsanlagen für Parkierung	78
Generelle Bauprojekte	14
Generelle Projekte	14
Genereller Erschliessungsplan	13
Genereller Versorgungsplan	13
Geschlossene Bauweise	42
Geschossflächen	44
Gesetzliches Pfandrecht	30
Gesetzmassiger Zustand, Wiederherstellung	129
Gestaltung Reklamen	69
Gestaltung und Einordnung	65
Gesteigerter Gemeingebrauch	94
Gewässerabstand	72
Gewerbe-Wohnzone	37
Gewerbezone	38
Gewerbliche Bauten	38
Grenzabstand ausserhalb Bauzonen	71
Grenzabstand ZöBA -> angrenzende Zonen	39
Grenzabstand zum Wald in den Bauzonen	71
Grenzabstände	48
Grenzbereinigung	108
Groberschliessung, Grundsatz	21
Grosser Grenzabstand	48
Grund, öffentlicher [Nutzung]	94
Grundbuchanmerkung Bedingungen und Auflagen, Reverse	64
Grundbuchkosten, Kostentragung	126
Grundeigentümerbeiträge, Anteile und Beitragspflicht	25
Grundeigentümerbeiträge, Fälligkeit	26
Grundeigentümerbeiträge, Kostenverteiler	26
Grundeigentümerbeiträge, Verfahren	26
Grundnutzung	11
Grundordnung	10
Grundsatz Ausführung von Bauten und Anlagen	84
Grundwasserzone	57
Grünzone	51
Haftung der Gemeinde	127
Halboffene Bauweise	43
Hauptfassade, Grenzabstand	48

Hauptwohnräume	48
Hausnamen	81
Heubelüftungen	93
Hinweistafeln	69
Hofstattrecht	7
Höhe von Einfriedungen	67
Hydranten	95
Inkrafttreten	132
Isolationen	86
Kinderspielplätze	32
Kleiner Grenzabstand	48
Kontrolle von Bauten und Anlagen	125
Kosten Bauberater, Sicherstellung	3
Kosten für Fachgutachten	126
Kosten Quartierplanung	113
Kostenverteiler Grundeigentümerbeiträge	26
Kulturobjekte, Schutz	92
Lagerplätze	33
Landfläche, anrechenbare	44
Landschaftsbild	65
Landwirtschaftliche Anlagen	93
Landwirtschaftszone	49
LF, Definition	44
Luftraum, öffentlicher [Nutzung]	94
Lukarnen	66
Mangelhafte Baueingabe	119
Modell (Baugesuchsunterlage)	116
Namen, Strassen und Häuser	81
Naturobjekte, Schutz	92
Naturschutzzone	60
Nebenbauten, Grenzabstand	48
Nebenfassade, Grenzabstand	48
Neuzuteilung	106
Niveaulinien	16
Nutzung öffentlicher Grund und Luftraum	94
Nutzung Privateigentum für öffentliche Zwecke	95
Nutzungsübertragung	45
Offene Bauweise	43
Öffentliche Auflage Quartierplanverfahren	111
Öffentliche Bauten und Anlagen, Zone	39
Öffentliche Erschliessungsanlagen	23a
Öffentliche Sicherheit, Gefährung	90
Öffentliche Werkleitungen	82
Ortsbild	65
Parkierung	78
Parkplätze	78
Parzellierung	45
Pfandrecht, gesetzliches	30
Pflanzen entlang Strassen und Wegen	67
Pflichtparkplätze	78
Plakate	69
Planungskosten Quartierplanung	113
Planungsmittel	10
Private Erschliessungsanlagen	23b
Private Werkleitungen	83
Privateigentum, Nutzung desselben für öffentliche Zwecke	95
Profil	118
Projektänderung	124
Projekte, generelle	14
Publikation Baugesuch	120
Quartierausstattung	102
Quartiererschliessung, Erstellung	100

Quartierserschliessung, Finanzierung	101
Quartierserschliessungsplan	99
Quartiergestaltungsplan	98
Quartierplan, Aufhebung oder Abänderung	114
Quartierplan, Definition	96
Quartierplanbestimmungen	97
Quartierplanverfahren, Einleitung	109
Quellschutzzone	57
Rampen	77
Randparzellen	108
Raumhöhe für Wohn- und Schlafräume	85
Rechtsmittel	130
Referendum, Fakultatives	131
Reklamen	69
Reverse, Bedingungen und Auflagen	64
Richtplan	9
Riedgebiete	60
Schallschutz	87
Schlaf- und Wohnräume	85
Schnee	90
Schutzverfügungen	8
Schutzonenplan	57
Sicherstellung Kosten für Bauberater	3
Sondernutzung an öffentlichem Grund etc.	94
Stellungnahme Baubehörde	122
Strafbestimmungen	128
Strassennamen	81
Strassentafeln	95
Stützmauern	67
Terraingestaltung	68
Terrainverlauf	68
Traditionelle Bauweise	65
Tümpel	60
Überbauungspflicht	106
Überlagerte Nutzung	11
Übriges Gemeindegebiet	62
üG	62
Umlegungsbann	103
Umlegungsplan	106
unproduktives Land	62
Unterhalt von Bauten und Anlagen	92
Unterlagen Baugesuch	116
Unterschreitung Grenzabstand	48
Unverschmutztes Abwasser	90
UVP	119
Verantwortlichkeit	127
Vereinfachtes Verfahren	117
Verfahren Bausperre	19
Verfahren Grundeigentümerbeiträge	26
Verfahren, vereinfachtes	117
Verkehrssicherheit bei Antennenanlagen	70
Verkehrssicherheit	76
Verlängerung Baubewilligung	123
Verminderung Emissionen durch landw. Anlagen	93
Verteilungsmasse	106
Vorbehalt der Baubewilligung	115
Vordächer, Grenzabstand	48
Vorentscheid Baubehörde	122
Vormerkungen, Bereinigung	107
Vorplätze von Zu- und Ausfahrten	77
Vorprüfung Baugesuch	119
Vortreppen, Grenzabstand	48

Waldabstand	71
Waldzone	50
Wandstärken ->BGF	44
Wasserleitungstafeln	95
Weiher	60
Wellblech	66
Werkleitungen, öffentliche	82
Werkleitungen, private	83
Wertzuwachs	106
Wiederherstellung gesetzmässiger Zustand	129
Wintersportzone	55
Wohn- und Schlafräume	85
Wohnanteile	31
Wohnbauten, landwirtschaftliche	49
Wohnhygiene	85
Wohnungen in der Gewerbezone	38
Wohnwagen, Wohnmobile	56
Wohnzonen	36
Zelte	56
ZöBa	39
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	39
Zonengrenze, Anwendbarkeit Bauvorschriften	41
Zonenplan, Nutzung des Gemeindegebietes	11
Zonenschema	41
Zufahrten	77
Zweck	1