



**GEMEINDE SURAVA**

**BAUGESETZ**

## INHALTSVERZEICHNIS

### I. ALLGEMEINES

- Art. 1 Geltungsbereich
- Art. 2 Zweck
- Art. 3 Zuständigkeit
- Art. 4 Hofstattrecht
- Art. 5 Ausnahmen
- Art. 6 Bausperre

### II. PLANUNG

#### 1. Richtpläne

- Art. 7 Richtpläne

#### 2. Pläne der Grundordnung

- Art. 8 a) Zonenplan
- Art. 9 b) Genereller Erschliessungsplan
- Art. 10 c) Genereller Gestaltungsplan
- Art. 11 d) Finanzierungsplan
- Art. 12 Verfahren

#### 3. Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien

- Art. 13 Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien
- Art. 14 Baulinienbereich
- Art. 15 Bestehende Gebäude
- Art. 16 Verfahren

### III. DURCHFUEHRUNG UND FINANZIERUNG DER ERSCHLIESSUNG

- Art. 17 Erschliessungsetappen
- Art. 18 Baureife
- Art. 19 Beiträge der Grundeigentümer

### IV. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

#### 1. Ortsbild- und Landschaftsschutz

- Art. 20 Gestaltung und Einordnung
- Art. 21 Dachvorschriften
- Art. 22 Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern
- Art. 23 Campingplätze, Wohnwagen
- Art. 24 Schutzverfügungen
- Art. 25 Lager- und Abstellplätze

#### 2. Oeffentliche Sicherheit, Gesundheit, Energiehaushalt

- Art. 26 Konstruktion
- Art. 27 Unterhalt
- Art. 28 Immissionen
- Art. 29 Wärmedämmung
- Art. 30 Sonnenkollektoren, Wärmepumpen

### 3. Verkehrsanlagen und Werkleitungen

- Art. 31 Verkehrssicherheit und Ausfahrten
- Art. 32 Parkieren auf privatem Grund
- Art. 33 Werkleitungen
- Art. 34 Oeffentlicher Grund und Luftraum
- Art. 35 Duldungspflicht

## V. ZONENVORSCHRIFTEN

### 1. Zonen der Grundnutzung

- Art. 36 Dorfzone
- Art. 37 Wohnzone
- Art. 38 Gewerbezone
- Art. 39 Zone öffentlicher Bauten und Anlagen
- Art. 40 Forstwirtschaftszone
- Art. 41 Landwirtschaftszone
- Art. 42 Uebrigtes Gemeindegebiet

### 2. Ueberlagerte Nutzung

- Art. 43 Kiesabbauzone
- Art. 44 Gefahrenzone
- Art. 45 Grund- und Quellenschutzzone
- Art. 46 Zonenschema

### 3. Besondere Bauvorschriften

- Art. 47 Ausnützungsziffer
- Art. 48 Grenz- und Gebäudeabstand
- Art. 49 Unbewohnte An- und Nebenbauten
- Art. 50 Abstand zum Wald, Gewässer und Strassen
- Art. 51 Gebäudelänge
- Art. 52 Gebäude- und Firsthöhe

## VI. QUARTIERPLANUNG UND BAULINIEN

- Art. 53 Begriff und Zweck

### 1. Quartiererschliessung

- Art. 54 Begriff
- Art. 55 Erschliessungskosten

### 2. Quartiergestaltung

- Art. 56 Begriff
- Art. 57 Ausnahmen

### 3. Grenzbereinigung und Baulandumlegung

- Art. 58 Grenzbereinigung
- Art. 59 Baulandumlegung
  - a) Anordnung
- Art. 60
  - b) Abzug für den Gemeinbedarf
- Art. 61
  - c) Neuzuteilung
- Art. 62
  - d) Umlegungsbann

4. Quartierplanverfahren

- Art. 63 Einleitung des Verfahrens
- Art. 64 Erstellen des Quartierplanes
- Art. 65 Auflage
- Art. 66 Entscheid
- Art. 67 Wirkung
- Art. 68 Plankosten

VII.. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

- Art. 69 Baubewilligungspflicht
- Art. 70 Baueingabe
- Art. 71 Baugespann
- Art. 72 Verfahren
- Art. 73 Revers
- Art. 74 Baubeginn und Baufristen
- Art. 75 Baukontrolle
- Art. 76 Abweichung von bewilligten Plänen
- Art. 77 Behandlungsgebühren

VIII. VERANTWORTLICHKEIT UND RECHTSMITTEL

- Art. 78 Verantwortlichkeit
- Art. 79 Bestrafung
- Art. 80 Abbruch
- Art. 81 Rechtsmittel

IX. SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN

- Art. 82 Ausführungsbestimmungen und Gebührenordnung
- Art. 83 Inkrafttreten

## I. ALLGEMEINES

### Art. 1

Das Baugesetz ergeht in Anwendung des kantonalen Raumplanungsgesetzes und gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften sind auf die Erstellung sämtlicher der Baubewilligungspflicht unterstellten Bauten anzuwenden (Art. 69).

Geltungsbereich

### Art. 2

Das Baugesetz bezweckt:

Zweck

- a) Eine geordnete und sinnvolle bauliche Entwicklung.
- b) Die Erhaltung baulicher und landschaftlicher Schönheiten.
- c) Die Wahrung des allgemeinen Wohles, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner.

### Art. 3

<sup>1</sup>Der Vollzug des Baugesetzes obliegt dem Gemeindevorstand, welcher zugleich auch die Baukommission bildet. Er erlässt sämtliche Entscheide und Verfügungen und vertritt die Gemeinde in allen Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten.

Zuständigkeit

<sup>2</sup>Bei Bedarf kann der Gemeindevorstand auf Kosten des Baugesuchstellers Fachleute beiziehen.

<sup>3</sup>Er kann sich einem regionalen Bauberatungsdienst anschliessen.

### Art. 4

Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen drei Jahren im bisherigen Umfang ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Gebäudehöhe, Ausnutzungsziffer und Grenzabstände wieder aufgebaut werden. Zweckänderungen innerhalb der Bauzone sind zulässig.

Hofatattrecht

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Quartierplanung, der Bau- und Niveaulinien oder Baugestaltungslinien sowie die Parkierung.

Art. 5

<sup>1</sup>Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann der Gemeindevorstand Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Ausnahmen

<sup>2</sup>Der Gemeindevorstand kann die Ausnahmegewilligung mit der Auflage verbinden, dass der Grundeigentümer auf Verlangen den gesetzmässigen Zustand herstellt. Für wertvermehrnde Aufwendungen wird in diesem Fall bei späterer Enteignung keine Entschädigung geleistet.

Art. 6

Der Gemeindevorstand kann bei einer Aenderung oder Ergänzung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplanes sowie beim Erlass von Bau- oder Baugestaltungslinien und bei Quartierplanungen für die entsprechenden Gebiete eine Bausperre gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz erlassen.

Bausperre

II. PLANUNG

1. Richtpläne

Art. 7

<sup>1</sup>Die Richtpläne legen die Grundzüge der Entwicklung fest.

Richtpläne

<sup>2</sup>Der Richtplan enthält Grundsätze der Nutzung, der Erschliessung und Ausrüstung; der Gestaltung und Finanzierung.

<sup>3</sup>Die Richtpläne, mit Ausnahme des Finanzierungsrichtplanes, und ihre Aenderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung.

<sup>4</sup>Das Auflageverfahren richtet sich sinngemäss nach Art. 12 des Baugesetzes. Im übrigen gelten die Vorschriften des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

## 2. Pläne der Grundordnung

### Art. 8

Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet nach Art und Mass der Nutzung in verschiedene Zonen. Er bezeichnet Zonen der Grundnutzung und Zonen mit Überlagerter Nutzung. Die Vorschriften von Überlagerten Nutzungszonen gelten neben den Bestimmungen der Zonen der Grundnutzung, in welche die betreffenden Gebiete eingeteilt sind.

a) Zonenplan

### Art. 9

<sup>1</sup> Der generelle Erschliessungsplan bildet die Grundlage für die Erschliessung. Er bezeichnet in genereller Form die Linienführung für die bestehenden und geplanten öffentlichen und privaten Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsanlagen.

b) Genereller Erschliessungsplan

<sup>2</sup> Im weiteren enthält er Angaben über die Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen, über deren Einzugsgebiete sowie über die Standorte wichtiger Bauten zu Versorgungszwecken.

### Art. 10

<sup>1</sup> Der generelle Gestaltungsplan ist die Summe der Vorschriften über die Gestaltung der einzelnen Bauten, der Siedlung und der Landschaft.

c) Genereller Gestaltungsplan

<sup>2</sup> Im generellen Gestaltungsplan kann für Teilgebiete die Quartierplanpflicht sowie die Bauberatung vorgeschrieben werden.

<sup>3</sup> Die im generellen Gestaltungsplan aufgeführten Kultur- und Naturobjekte, Feldgehölze, Gebüsch- und Baumgruppen dürfen nicht zerstört werden. Sie sind in ihrem Charakter zu erhalten.

### Art. 11

<sup>1</sup> Der Finanzierungsplan enthält die notwendigen Angaben über die finanziellen Mittel, die zur Verwirklichung der Planung erforderlich sind. Er hat Angaben über die verfügbaren Mittel zu enthalten.

d) Finanzierungsplan

<sup>2</sup> Der Finanzierungsplan legt ferner die Art und Weise der Finanzierung fest, wobei die zu erwartenden Beiträge der privaten Grundeigentümer und allfällige Subventionen zu berücksichtigen sind.

<sup>3</sup> Der Finanzierungsplan ist periodisch zu überprüfen und den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Art. 12

<sup>1</sup>Der Erlass und die Abänderung des Baugesetzes, der Zonenpläne sowie des generellen Erschliessungs- und generellen Gestaltungsplanes unterliegen der Abstimmung der Gemeindeversammlung.

Verfahren

<sup>2</sup>Die Pläne und das Baugesetz sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.

<sup>3</sup>Aenderungswünsche und Anträge sind während der Auflagefrist schriftlich beim Gemeindevorstand einzureichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und verabschiedet die bereinigten Bauvorschriften und Pläne zu Händen der Gemeindeversammlung.  
Vor der Abstimmung sind die Stimmberechtigten durch den Gemeindevorstand angemessen zu orientieren.

<sup>4</sup>Von der Gemeindeversammlung beschlossene Bauvorschriften und Pläne sind der Regierung unverzüglich zur Genehmigung zu unterbreiten und treten mit dieser in Kraft.

<sup>5</sup>Der Finanzierungsplan wird mit der Möglichkeit, dazu Anregungen zu äussern, während 30 Tagen aufgelegt. Ueber seine Annahme entscheidet der Gemeindevorstand.

3. Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien

Art. 13

<sup>1</sup>Baulinien dienen im allgemeinen zur Freihaltung privater und öffentlicher Strassen, Wege, Plätze, Waldränder, See-, Fluss- und Bachufer und Aussichts-lagen; sie bestimmen die Grenze bis zu der gebaut werden darf.

Bau- Niveau-  
und Baugestal-  
tungslinien

<sup>2</sup>Die Niveaulinien bilden die Basis für die Höhenlage der Bauten sowie der Einfahrten und Eingänge.

<sup>3</sup>Wo das öffentliche Interesse es erfordert, können Baugestaltungslinien gelegt werden. Sie bestimmen zwingend die Lage und eventuell die Höhe der einzelnen Bauten.

<sup>4</sup>Für einzelne Stockwerke und Unterkellorungen können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden.

<sup>5</sup>Durch rückwärtige Baulinien kann das von Bauten und Anlagen freizuhaltende Hintergelände bestimmt werden (Hofbaulinien).



Art. 14

Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen nicht im Baulinienbereich erstellt werden. Ausnahmen können gegen Revers gestattet werden.

Baulinienbereich

Art. 15

<sup>1</sup>Wird ein bestehendes, von der Baulinie angeschnittenes Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen oder zerstört, so muss der Neubau auf die Baulinie zurückversetzt werden.

Bestehende Gebäude

<sup>2</sup>Werden an Bauten, die über die Baulinie hinausragen, über den normalen Unterhalt hinausgehende Veränderungen durchgeführt, so ist der dadurch entstandene Mehrwert im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.

Art. 16

<sup>1</sup>Die Bau- und Niveaulinien sowie die Baugestaltungslinien sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der üblichen Art zu publizieren.

Verfahren

<sup>2</sup>Einsprachen sind während der Auflagefrist schriftlich beim Gemeindevorstand einzureichen. Dieser entscheidet nach Prüfung der Einsprachen über die Genehmigung der Bau-, Niveau- oder Baugestaltungslinien.

<sup>3</sup>Für Bau- und Niveaulinien oder Baugestaltungslinien, die im Zonenplan, im generellen Gestaltungs- oder Erschließungsplan oder im Quartierplan gezogen werden, gelten die Verfahrensvorschriften für die betreffenden Planungsmaßnahmen.

### III. DURCHFUEHRUNG UND FINANZIERUNG DER ERSCHLIESSUNG

#### Art. 17

- <sup>1</sup> Der Gemeindevorstand sorgt nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Erschliessungs-Verordnung und der jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Planung und Durchführung der Erschliessung. Erschlies-  
sungs-  
Etappen
- <sup>2</sup> Die Erschliessung des Baugebietes erfolgt nach Massgabe der Bauentwicklung in zwei Erschliessungs-Etappen.
- <sup>3</sup> In der ersten Etappe ist die Erschliessung (Strassen, Wasser, Abwasser, Strom) bereits ausgeführt oder abgeklärt.
- <sup>4</sup> In den Gebieten der zweiten Etappe erstellt die Gemeinde in der Regel keine Erschliessungsanlagen. Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn die Erschliessung nach dem generellen Erschliessungsplan auf Kosten des Bauherrn sichergestellt ist.

#### Art. 18

Neubauten dürfen nur auf baureife Grundstücke erstellt werden.

Baureife

Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

1. es nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Ueberbauung geeignet ist und eine vorgesehene Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert oder erschwert wird und
2. alle Anlagen für die Zufahrt, die Wasser- und Energieversorgung und die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden.

#### Art. 19

Die Grundeigentümer haben an die Kosten der von der Gemeinde projektierten und gebauten Erschliessungsanlagen finanzielle Beiträge zu leisten, soweit ihnen aus der Erstellung Sondervorteile erwachsen. Die Beitragspflicht erstreckt sich auf die Projektierung (Generelle- und Ausführungsprojekte) und auf die Erstellung der Erschliessungsanlagen. Die Bemessung und Erhebung der Beiträge erfolgt aufgrund der Verordnung über die Erschliessungskosten der Gemeinde Surava.

Beiträge der  
Grundeigen-  
tümer

## IV. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Ortsbild- und Landschaftsschutz

#### Art. 20

- <sup>1</sup>Bauvorhaben, Terrainveränderungen, Lagerplätze, Reklameanlagen und Antennen, welche das Bild der baulichen Umgebung oder das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Besondere Rücksicht auf die bestehende Ueberbauung ist im Bereich und in der Nähe der Dorfzone geboten.
- <sup>2</sup>Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden. Andere Reklamen mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind nur an Häusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig. Sie sind gemäss den Vorschriften der eidgenössischen Signalisationsverordnung und der kantonalen Verordnung über die Strassenreklamen zu gestalten. Im Bereich von Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich.
- <sup>3</sup>Erfüllen nur einzelne Gebäudeteile oder Teile der Umgebung die erforderlichen Anforderungen nicht, können angemessene Verbesserungen verlangt werden.
- <sup>4</sup>Sinngemäss sind diese Bestimmungen auch bei äusseren Umbauten und Aussenrenovationen anzuwenden.
- <sup>5</sup>Dieser Artikel kann auch auf bestehende Bauten angewandt werden.

Gestaltung  
und  
Einordnung

#### Art. 21

- <sup>1</sup>Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen.
- <sup>2</sup>Die minimale Dachneigung beträgt 30 %  
Die maximale Dachneigung beträgt 50 %
- <sup>3</sup>Der Gemeindevorstand kann Flachdächer, wenn sie nicht störend wirken, gestatten.

Dachvor-  
schriften

Art. 22

<sup>1</sup> Einfriedungen, Pflanzen, Mauern und Böschungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Stacheldrahtzäune sind untersagt. Gegenüber dem Fahrbahnrand ist ein Abstand von mindestens 0.50 m einzuhalten.

Einfriedungen  
Böschungen  
Stützmauern

<sup>2</sup> Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen oder Anlagen verlangen.

<sup>3</sup> Ohne schriftliche Einwilligung des Nachbarn sind Böschungen nur zulässig, wenn der Abstand von der Grenze mindestens 0.50 m beträgt und eine Neigung von 1 : 1 nicht überschritten wird.

Art. 23

<sup>1</sup> Das ständige Stationieren von Wohnwagen ist auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten

Camping  
Wohnwagen

<sup>2</sup> Der Gemeindevorstand kann Ausnahmen für das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen sowie die Durchführung von organisierten Campinglagern an von ihm bestimmten Orten bewilligen.

Art. 24

Der Gemeindevorstand kann im Sinne der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung zur Erhaltung des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes, von Kultur- und Naturobjekten und zur Freihaltung von Aussichtslagen Schutzverfügungen erlassen.

Schutzver-  
fügungen

Art. 25

<sup>1</sup> Lagerplätze dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, keine Nachteile für die Öffentlichkeit und keine Gefährdung der Gewässer mit sich bringen.

Lager- und  
Abstellplätze

<sup>2</sup> Die Ablagerung von Bauschutt, Abfällen usw. ist nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen zulässig.

<sup>3</sup> Der Gemeindevorstand kann die Beseitigung bestehender Lager- und Abfallplätze, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten, anordnen.

2. Oeffentliche Sicherheit, Gesundheit und Energiehaushalt

Art. 26

- <sup>1</sup>Bauten und Anlagen haben sowohl bei der Erstellung als auch während des Bestandes den Regeln der Baukunde und den Erfordernissen der Sicherheit, der Festigkeit und Hygiene zu entsprechen.
- <sup>2</sup>Bauten und Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Bestimmungen und den Vorschriften über die Unterbringung von Motorfahrzeugen entsprechen.

Konstruktion

Art. 27

Gebäude und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu erhalten.  
Gefährdet ein Bauwerk infolge mangelhaftem Unterhalt Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, so kann der Eigentümer zur Ausführung der erforderlichen Sicherungsmassnahmen verpflichtet werden. Kommt er dieser Weisung nicht nach, so werden die Arbeiten oder die Entfernung des Bauwerkes auf seine Kosten durch den Gemeindevorstand angeordnet.

Unterhalt

Art. 28

- <sup>1</sup>Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.
- a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen, und die das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.
- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen der herkömmlichen Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nicht dauernd auftreten.
- c) Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Immissionen

<sup>2</sup>Bestehenden Betrieben bleibt der Weiterbestand und die angemessene Erweiterung gewährleistet. Der Gemeindevorstand kann bei bestehenden Betrieben und Neuanlagen, Silos und Misthaufen, Bienenstände, alle Vorkehrungen zur Verhinderung von Immissionen verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, nach dem Stande der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.

Art. 29

- <sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch ausreichend und fachgerecht zu isolieren.
- <sup>2</sup>Baubewilligungen für heizbare Neu- und Umbauten werden nur erteilt, wenn eine genügende Wärmedämmung vorgesehen ist.
- <sup>3</sup>Dem Baugesuch sind insbesondere Angaben über den Aufbau der beheizten Gebäudehülle beizulegen. Die zulässige mittlere Wärmedurchgangszahl der beheizten Gebäudehülle darf max.  $k = 0.5 \text{ w/m}^2 \text{ K}$  betragen. Für die Berechnungsart ist die SIA-Norm Nr. 180/1 "Winterlicher Wärmeschutz im Hochbau" massgebend.

Wärme-  
dämmung

Art. 30

- <sup>1</sup>Sonnenkollektoren und Wärmepumpen bedürfen einer besonderen Bewilligung. Diese wird erteilt, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche und bebauten Umwelt zu befürchten sind.
- <sup>2</sup>Sonnenkollektoren sind in die Gebäudeoberfläche zu integrieren oder in die Umgebung einzupassen. Bei besonders schützenswerten Dorfteilen und Objekten kann der Gemeindevorstand Sonnenkollektoren verbieten.

Sonnenkol-  
lektoren,  
Wärmepumpen

3. Verkehrsanlagen und Werkleitungen

Art. 31

- <sup>1</sup>Anlagen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen und Plätze dürfen nicht zu einer Behinderung und Gefährdung des Verkehrs führen.
- <sup>2</sup>Garagen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen so gestellt werden, dass zwischen Strassengrenze und Tor ein Abstand von mindestens 5 m entsteht. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen.
- <sup>3</sup>Im Bereiche der Kantonsstrasse dürfen neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen nur mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde gestattet werden.
- <sup>4</sup>Der Gemeindevorstand kann die Beseitigung bestehender, verkehrshindernder Ausfahrten und Anlagen, wie z. B. Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und Böschungen verfügen.

Verkehrs-  
sicherheit  
und  
Ausfahrten

Art. 32

- <sup>1</sup>Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten hat der Bauherr auf seinem Grund und Boden genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten.  
- Bei Wohnbauten, je Wohnung mindestens 1 Abstellplatz; bei Wohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Abstellplätze.

Parkierung  
auf  
privatem  
Grund

- Für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeindevorstand die Anzahl der zu errichtenden Abstellplätze anhand der Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner.
- <sup>2</sup>Die Gemeinde kann die unterirdische Anordnung der Abstellplätze verlangen.
- <sup>3</sup>Die Gemeinde kann, wenn die Verhältnisse ungenügend sind, die Errichtung von Abstellplätzen bei bestehenden Bauten verlangen.
- <sup>4</sup>Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem Grund nicht möglich und kann sich der Grundeigentümer auch nicht an einer privaten Gemeinschaftsanlage beteiligen, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Abgabe beträgt 1/4 der durchschnittlichen Kosten, welche andere Grundeigentümer in einer vergleichbaren Bauzone für die Erstellung der verlangten Anzahl oberirdischen Parkplätze (einschliesslich Landerwerb) zu bezahlen hätten, höchstens aber Fr. 3'000.-- pro Parkplatz. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.
- <sup>5</sup>Ueber die Höhe der Ersatzabgabe entscheidet der Gemeindevorstand im Baubewilligungsverfahren.

#### Art. 33

- <sup>1</sup>Private Anschlussleitungen sind nach den Vorschriften der Gemeinde zu erstellen.
- <sup>2</sup>Im Baugebiet besteht eine Anschlusspflicht.
- <sup>3</sup>Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, sind die Grundeigentümer verpflichtet, dies unentgeltlich zu dulden.
- <sup>4</sup>Bei allfälligen Beeinträchtigungen kann eine Entschädigung gefordert werden.

Werk-  
leitungen

#### Art. 34

- <sup>1</sup>Für die vorübergehende oder bleibende Nutzung des öffentlichen Grundes oder Luftraumes durch Bauinstallationen, feste Bauteile (Balkone etc.) oder als Lagerplatz etc. ist ein spezielles Gesuch zu stellen.
- <sup>2</sup>Es besteht kein Anspruch auf Benutzung öffentlichen Grundes oder Luftraumes.

Oeffentlicher Grund  
und Luft-  
raum

#### Art. 35

Die Gemeinde ist ermächtigt, auf Privatgrundstücken öffentliche Einrichtungen, wie Verkehrsschilder, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Hydranten etc. entschädigungslos anzubringen, wobei sie sich jedoch mit dem betreffenden Bodenbesitzer zu verständigen hat.

Duldungs-  
pflicht

V. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Zonen der Grundnutzung

Art. 36

<sup>1</sup>Die Dorfzone ist für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten sowie Landwirtschaftsbauten vorgesehen. Gewerbebetriebe ohne übermässige Immissionen auf die Nachbarschaft sind zulässig.

Dorfzone

<sup>2</sup>Neu- und Umbauten sind in Bezug auf Stellung, Proportion, Gestaltung, Neigung und Firstrichtung des Daches, Material und Farbgebung der überlieferten Bauweise anzupassen.

<sup>3</sup>In der Dorfzone ist der herkömmliche Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten.

Art. 37

Die Wohnzone ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.

Wohnzone

Art. 38

<sup>1</sup>Die Gewerbezone ist für Betriebe mit mässig oder stark störenden Immissionen bestimmt.

Gewerbezone

<sup>2</sup>Es dürfen nur Wohnräume für Abwärts- und Betriebspersonal erstellt werden, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

Art. 39

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und zukünftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Es dürfen keine privaten Bauten erstellt werden.

Zone öffentlicher Bauten und Anlagen

<sup>2</sup>Zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gehören auch die bestehenden und zukünftigen öffentlichen Parkieranlagen.

<sup>3</sup>Für die Uebernahme privater Grundstücke gilt das KRG.

Art. 40

<sup>1</sup>Die Forstwirtschaftszone umfasst den Wald im Sinne der Forstgesetzgebung und die zur Aufforstung vorgesehenen Gebiete.

Forstwirtschaftszone

<sup>2</sup>In der Forstwirtschaftszone dürfen nur Bauten bewilligt werden, die der Forstwirtschaft dienen.



Art. 41

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignet, oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

Landwirtschaftszone

<sup>2</sup>Neu- und Umbauten dürfen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

<sup>3</sup>Ferner sind standortgebundene Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe der Urproduktion, Gärtnereien, Zucht- und Mastbetriebe zulässig.

Art. 42

<sup>1</sup>Das übrige Gemeindegebiet ist grundsätzlich nur wie bisher zu nutzen.

Uebrig  
es  
Gemeinde-  
gebiet

<sup>2</sup>Es dürfen nur landwirtschaftliche und standortgebundene Bauten im Sinne des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzes erstellt werden.

<sup>3</sup>Die Erteilung der Bewilligung setzt voraus, dass die Erschliessung sichergestellt ist und der Gemeinde aus dem Bauvorhaben keine Kosten oder andere erhebliche Nachteile erwachsen.

<sup>4</sup>Bestehende Bauten dürfen im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden.

2. Ueberlagerte Nutzung

Art. 43

<sup>1</sup>Die Kiesabbauzone umfasst die für die Ausbeutung von Kies vorgesehenen Gebiete.

Kiesabbauzone

<sup>2</sup>Bis zum Beginn des Kiesabbaues sind diese Gebiete grundsätzlich wie bisher zu nutzen.

<sup>3</sup>Nach Abschluss des Kiesabbaues sind diese Gebiete nach einem Gestaltungsplan, entsprechend der künftig vorgesehenen Nutzung, wieder herzustellen und umzuzonen.

Art. 44

<sup>1</sup>Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Steinschläge, Wildbäche, Rufen, Rutschungen und Hochwasser gefährdeten Gebiete.

Gefahrenzone

<sup>2</sup>In der Gefahrenzone I (hohe Gefahr) dürfen keine Bauten erstellt werden, welche dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder sich hiezu eignen.

<sup>3</sup>In der Gefahrenzone II (geringe Gefahr) dürfen Bauten erstellt werden. Sie bedürfen besonderer Massnahmen, welche die Gefährdung beheben oder wesentlich einschränken. Die Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn die Bewilligung der kantonalen Gebäudeversicherung vorliegt.

Art. 45

Die Grund- und Quellwasserschutzzone umfasst die Grundwasser- und Quellfassungen mit Umgebung. Im Bereich von Fassungen im Grundwasserschutzgebiet kann der Gemeindevorstand Zonen bezeichnen, die zum Schutz von Grundwasser- oder Quellfassungen mit Nutzungsbeschränkungen belegt werden.

Grund- und Quellwasserschutzzone

<sup>2</sup>Die Grund- und Quellwasserschutzzone kann aufgeteilt werden in:

- a) weitere Schutzzone (Zone III)
- b) engere Schutzzone (Zone II)
- c) Fassungsbereichzone (Zone I)

Art. 46

Zonenvorschriften

	max. Gebäude- höhe	max. First- höhe	max. Gebäude länge	min. Grenz- abstand	Ausnütz. abstand	Immisi- sion
				KL	GR	
Dorfzone	10.50 m	13.50 m	30 m	3 m	3 m	-- b)
Wohnzone	8.00 m	10.50 m	25 m	4 m	6 m	0.4 a)
Gewerbezone	10.50 m	13.50 m	--	5 m	5 m	0.6 c)

Art. 47

<sup>1</sup>Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen den anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

Ausnützungsziffer

Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

<sup>2</sup>Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen. Im Untergeschoss werden nur Wohn- und Arbeitsräume sowie dazugehörige Erschliessungsflächen angerechnet. Im Dachgeschoss sind Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe 1,60 m überschreiten.

<sup>3</sup>Bei Gebäuden, bei denen die Geschosshöhen 3 m übersteigen, ist bei der Berechnung der Ausnützung nicht auf die tatsächlichen Geschosse, sondern auf angenommene Geschosse mit einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 2.80 m abzustellen.

<sup>4</sup>Nicht angerechnet werden:

- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge etc.,
- offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen,
- offene Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen,
- Heiz- und Tankräume, Waschküchen sowie Maschinenräume und Lift-, Ventilations- und Klimaanlage,
- Korridore und Treppen sowie Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen,
- öffentlich zugängliche Schwimmbäder und Saunas.

<sup>5</sup>Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie Fahrbahn und Trottoirflächen der im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan eingezeichneten allgemein zugänglichen Strasse.

<sup>6</sup>Der Gemeindevorstand kann verfügen, dass die Beanspruchung eines Grundstückes für die Berechnung des Ausnützungsmasses im Grundbuch angemerkt wird. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf der abgetrennte Teil nur soweit überbaut werden, dass die Ausnützungsziffer über das Ganze gemessen eingehalten wird.

Art. 48

- <sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die kürzeste, waagrechte Entfernung zwischen Fassade und Grenze.
- <sup>2</sup> Der grössere Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes.
- <sup>3</sup> Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.
- <sup>4</sup> Offene und überdeckte Gebäudeteile, wie Hauseingänge, Erker und Balkone werden nur soweit mitberechnet, als ihr Ausmass ein Drittel der Fassadenlänge überschreitet oder ihre Ausladung 1,5 m übersteigt.
- <sup>5</sup> Unterirdische Bauteile, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten, können bis 0.50 m an die Grenze, mit schriftlicher Einwilligung des Nachbarn bis zur Grenze, gestellt werden.
- <sup>6</sup> Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn der Gebäudeabstand eingehalten ist (Näherbaurecht).
- <sup>7</sup> Das Zusammenbauen über die Grenze hinaus kann bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet werden. Zusammengebaute Gebäude müssen durch eine Brandmauer getrennt werden.

Grenz- und  
Gebäude-  
abstand

Art. 49

Bei unbewohnten An- und Nebenbauten bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche, einer maximalen Gebäudehöhe von 2,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 4.0 m, beträgt der Grenzabstand allseitig 2,5 m.

Unbewohnte  
An- und  
Nebenbauten

Art. 50

<sup>1</sup>Wo keine Baulinien bestehen gelten folgende Minimalabstände:

Waldrandabstand Gewerbezone  
Waldrandabstand Übrige

5 m  
10 m

Abstand zu  
Wald, Ge-  
wässer und  
Strassen

Abstand zur Albula

10 m

Abstand zur Kantonsstrasse

gemäss kant. Strassen-  
gesetzgebung

Abstand zu Gemeinde- oder Privat-  
strassen

4 m

<sup>2</sup>Der Gewässerabstand ist ab Schnittpunkt des mittleren Wasserstandes mit der Uferböschung, der Waldrandabstand ab der vermessenen Waldarealgrenze oder, wo eine solche fehlt, ab den am nächsten stehenden Baumstämmen zu messen.

Art. 51

<sup>1</sup>Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten Rechtecks, welches das Gebäude umfasst.

Gebäude-  
länge

<sup>2</sup>Für die Ermittlung der Gebäudelänge müssen An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 48 nicht miteingerechnet werden.

Art. 52

<sup>1</sup>Das bestehende Terrain darf je nach Geländeverlauf maximal 1,20 m aufgeschüttet werden. In besonderen Fällen entscheidet der Gemeindevorstand.

Gebäude- und  
Firsthöhe

<sup>2</sup>Gebäude- und Firsthöhe werden ab der tiefsten Stelle des fertigen Terrains gemessen,

- die Gebäudehöhe bis zur Schnittlinie zwischen Umfassungswand und Dachfläche,
- die Firsthöhe bis zum höchstgelegenen Punkt eines geneigten Daches.

## VI. QUARTIERPLANUNG

### Art. 53

<sup>1</sup>Durch die Quartierplanung wird im Rahmen der Grundordnung die Erschliessung und Ueberbauung bestimmt umgrenzter Gebiete im Einzelnen geregelt.

Begriff  
und  
Zweck

<sup>2</sup>Die Quartierplanung ist insbesondere anzuwenden, wenn nicht oder nur teilweise erschlossenes Gebiet überbaut werden soll.

### 1. Quartiererschliessung

#### Art. 54

<sup>1</sup>Durch die Quartiererschliessungspläne wird die Erschliessung eines bestimmten Gebietes mit Strassen und Werkleitungen verbindlich geregelt.

Begriff

<sup>2</sup>In den Quartiererschliessungsplänen kann vorgeschrieben werden, wo die Zufahrt und die Leitungen zu den einzelnen Grundstücken anzulegen sind.

#### Art. 55

<sup>1</sup>Die Kosten der Erschliessung können im Quartierplanverfahren auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt werden.

Erschlies-  
sungs-  
kosten

<sup>2</sup>In der Regel erfolgt die Verteilung nach Massgabe der Grundstücksfläche und der zulässigen Ausnützung.

<sup>3</sup>Die Beiträge werden fällig, wenn die Erschliessungsanlage für das Grundstück benutzbar wird, doch kann die Gemeinde nach Massgabe des Baufortschrittes Vorschüsse verlangen.

<sup>4</sup>Der Gemeindevorstand kann die Fälligkeit in Härtefällen aufschieben, insbesondere für Grundstücke, die für den Eigentümer oder einen seiner gesetzlichen Erben einen wesentlichen Bestandteil der bauerlichen Existenz bilden.

### 2. Quartiergestaltung

#### Art. 56

Durch Quartiergestaltungspläne wird die Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung in bestimmten Gebieten in Abänderung oder Ergänzung der Zonenordnung im einzelnen geregelt. Der Plan enthält insbesondere Angaben über Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, ihrer Nutzung, Abstellflächen, Umgebungsgestaltung und allfällige Bauetappen.

Begriff

Art. 57

- <sup>1</sup> Umfasst das Plangebiet ein im Zonenplan oder generellen Gestaltungsplan abgegrenztes Quartierplangebiet oder eine ganze Bauzone und bietet der Gestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich einwandfreie Ueberbauung, so können die Gebäude- und Grenzabstände sowie die Gebäudelängen nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
- <sup>2</sup> Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebietes sind jedoch die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Ausnahmen

3. Grenzbereinigung und Baulandumlegung

Art. 58

- <sup>1</sup> Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann der Gemeindevorstand auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Grundeigentümern hieraus kein nennenswerter Nachteil erwächst.
- <sup>2</sup> In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

Grenzbereinigung

Art. 59

- <sup>1</sup> Ist zur Verwirklichung der Quartierplanung die Umlegung von Grundstücken notwendig, kann der Gemeindevorstand die Durchführung der Baulandumlegung beschliessen. Dieser Beschluss ist, wenn immer möglich, mit dem Einleitungsbeschluss über die Durchführung des Quartierplanverfahrens zu verbinden.
- <sup>2</sup> Der Gemeindevorstand ist zur Anordnung der Baulandumlegung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

Baulandumlegung  
a) Anordnung

Art. 60

- <sup>1</sup> Von den in die Baulandumlegung einbezogenen Grundstücken ist für die notwendige Erschliessung ein entsprechender Flächenanteil unentgeltlich in Abzug zu bringen.
- <sup>2</sup> Uebernimmt die Gemeinde Boden für Strassen und öffentliche Anlagen, die nicht nur dem Quartier dienen, so hat sie dafür eine Entschädigung zu leisten, die dem Anteil der öffentlichen Interessenz entspricht. Kommt keine Einigung über den Bodenwert zustande, so wird dieser durch die Enteignungsbehörde festgesetzt.

b) Abzug für den Gemeingebrauch



Art. 61

<sup>1</sup>Der nach Abzug für den Gemeinbedarf verbleibende Boden ist nach Massgabe des eingeworfenen Bodens unter die beteiligten Grundeigentümer zu verteilen.

c) Neuzuteilung

<sup>2</sup>Durch den Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen.

<sup>3</sup>Eigentümer, deren Anteil an der Verteilmasse nicht ausreicht, um ein nach dieser Bauordnung überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung, sondern sind in Geld voll zu entschädigen.

Art. 62

<sup>1</sup>Nach der Anordnung einer Baulandumlegung kann der Gemeindevorstand einen Umlegungsbann beschliessen. Dieser ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

d) Umlegungsbann

<sup>2</sup>Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung des Gemeindevorstandes keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren könnten.

<sup>3</sup>Der Umlegungsbann kann für ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft angemessen verlängert werden.

4. Quartierplanverfahren

Art. 63

<sup>1</sup>Der Gemeindevorstand entscheidet über die Einleitung des Quartierplanverfahrens und über die Abgrenzung des Quartierplangebietes. Sie ist zur Einleitung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.

Einleitung des Verfahrens

<sup>2</sup>Der Entscheid wird publiziert und sämtlichen beteiligten Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt, sofern ihre Adresse bekannt ist.

<sup>3</sup>Gegen den Entscheid über die Einleitung des Verfahrens kann innert 20 Tagen beim Gemeindevorstand Einsprache erhoben werden.

Art. 64

<sup>1</sup>Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten.

Erstellen  
des Quartierplanes

<sup>2</sup>Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann der Gemeindevorstand die Erstellung des Planes den von den Beteiligten beauftragten Fachleuten überlassen. Er hat jedoch in diesem Fall die Ausführung der Pläne laufend zu überwachen und kann Weisungen über die Ausgestaltung der Pläne und der Quartierplanvorschriften erteilen.

<sup>3</sup>Der Gemeindevorstand kann Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten durch eigene Fachleute beurteilen lassen.

Art. 65

<sup>1</sup>Nach Abschluss der privaten oder amtlichen Quartierplanung ist diese während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Während dieser Frist kann beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erhoben werden.

Auflage

<sup>2</sup>Die Auflage umfasst die erforderlichen Pläne nebst allfälligen Fachgutachten sowie Kostenverteiler und Bericht. Bei Baulandumlegungen enthält die Auflage zudem:

- Festsetzung und Bewertung des alten Besitzstandes,
- Festsetzung und Bewertung der Neuzuteilung,
- Verteilung einer allfälligen Geldentschädigung der Gemeinde an die beteiligten Grundeigentümer,
- die an ausgekaufte Grundeigentümer zu entrichtende Entschädigung.

<sup>3</sup>Die Auflage ist zu wiederholen, wenn auf Grund von Einsprachen der Quartierplan und die damit verbunden besonderen Bauvorschriften geändert werden. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache zu geben.

Art. 66

Nach Erledigung der Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung des Quartierplanes. Der Entscheid ist in üblicher Weise zu veröffentlichen und sämtlichen Einsprechern schriftlich mitzuteilen.

Entscheid

Art. 67

Rechtskräftige Quartierpläne sind für die Gemeinde und für die Grundeigentümer verbindlich. Der Quartierplan ist im Grundbuch anzumerken.

Wirkung

Art. 68

<sup>1</sup> Die Kosten der Quartierplanung werden in der Regel den beteiligten Grundeigentümern auferlegt und nach Massgabe der Grundstücksfläche auf diese verteilt.

Planungs-  
kosten

<sup>2</sup> Wird eine Quartierplanung vor allem im Interesse einzelner bauwilligen Quartierplanbeteiligter durchgeführt, kann der Gemeindevorstand diese Grundeigentümer zur vorläufigen Uebernahme sämtlicher Planungskosten verpflichten. Die auf die nicht bauwilligen Grundeigentümer entfallenden Planungskostenanteile sind in den Kostenverteiler aufzunehmen und mit dem Quartierplan im Grundbuch anzumerken. Bei einer späteren Ueberbauung der belasteten Parzellen sind die Kostenanteile von der Gemeinde einzufordern und den vorfinanzierenden Eigentümern nach Abzug der Verwaltungskosten zu vergüten.

<sup>3</sup> Die Quartierplanbeteiligten, insbesondere die bauwilligen Grundeigentümer können vom Gemeindevorstand zur Leistung von angemessenen Kostenvorschüssen an die Planungskosten verpflichtet werden.

VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 69

Für alle Neubauten, baulichen Veränderungen und Abbruch ist eine Bewilligung des Gemeindevorstandes erforderlich. Insbesondere gilt die Bewilligungspflicht für:

Bewilligungspflicht

- a) Neubauten, An-, Um- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden;
- b) Aenderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Räume, wie Erstellung neuer Wohnräume, Küchen, Aborte, Badezimmer, Wirtschaftslokale, Läden, in Wohnbauten, Geschäfts- oder Ferienhäuser;
- c) Feuerpolizeilich bewilligungspflichtige Einrichtungen und Bauten gemäss den Vorschriften der kantonalen Feuerpolizeiverordnung, Wasserleitungen, Kanalisationen und Kläranlagen, Abwasserversickerungen und Tankanlagen;
- d) Kleinbauten, provisorische Bauten sowie Farnisbauten;
- e) Erstellung oder wesentliche Abänderung von Einfriedungen und Ausfahrten längs öffentlichem Eigentum;
- f) Erstellung oder Abänderung privater Verkehrsanlagen;
- g) Aussenrenovationen;
- h) Stütz- und Futtermauern, für die Nachbarschaft wesentliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sowie Terrainveränderungen;
- i) Firmmentafeln, Schaukästen, Reklamen, Aussenantennen und Plakate gemäss Art. 20, Abs. 2;
- k) Anlage und Betrieb von Campingplätzen, Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen und ähnliche Anlagen;
- l) alle nach kantonalem Recht über die Feuerpolizei bewilligungspflichtigen Anlagen;
- m) Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und elektrische Raumheizungen;
- n) die Nutzung geschützter Feldgehölze.

Art. 70

<sup>1</sup>Das Gesuch ist mit dem offiziellen Baugesuchsformular dreifach einzureichen und hat zu umfassen:

Baueingabe

- a) Situationsplan (Katasterkopie) mit Grenzverlauf, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten und Abstellplätze, Angabe der Grundstückfläche und der überbauten Fläche;
- b) Wasserversorgungsplan, Kanalisationsplan, elektrische Stromversorgung mit Telefonanschluss;
- c) Grundrisse aller Stockwerke im Masstab 1 : 100 mit vollständigen Angaben über Mauerstärken, Zweckbestimmung der Räume, Fenster-, Türen und Treppenmasse, Lage, Material und Abmessung der Feuerstellen, det. Berechnung der Wärmedurchgangszahl;
- d) Schnitte 1 : 100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, inkl. alter und neuer Geländeverlauf;
- e) Fassadenpläne 1 : 100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
- f) Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen usw.;
- g) kurzer Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung;
- h) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze;
- i) Unterlagen für die Anlagen, die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellt sind;
- k) Angaben der approximativen Baukosten;
- l) alle privatrechtlichen notwendigen Vereinbarungen.

<sup>2</sup>Das Baugesuch ist vom Bauherr und Planverfasser zu unterzeichnen. Für unbedeutende Bauvorhaben kann der Gemeindevorstand die Planunterlagen beschränken. Bei Umbauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein (bestehend grau, neu rot, Abbruch gelb).

<sup>3</sup>Bei besonderen Bauprojekten kann der Gemeindevorstand die Eingabe eines Modells und weitere, ihm notwendig erscheinende, Unterlagen verlangen.

Art. 71

Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das die Situation, den Kubus und Dachverlauf klar erkennen lässt. Das Baugespann ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehen zu lassen. Nachher ist es innert angemessener Frist zu entfernen.

Baugespann

Art. 72

<sup>1</sup> Die Pläne werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Auflage ist zu publizieren.

Verfahren

<sup>2</sup> Innert 30 Tagen seit der Publikation können beim Gemeindevorstand Einsprachen öffentlich-rechtlicher Natur eingereicht werden.

<sup>3</sup> Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Art. 73

<sup>1</sup> Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen des Gemeindevorstandes innert angemessener Frist der gesetzmässige Zustand wieder hergestellt wird. Dies gilt insbesondere für die Durchführung des Quartierplanverfahrens, für Bauten vor der Baulinie und für die Benützung öffentlichen Grundes und Luftraumes.

Revers

<sup>2</sup> Diese Bedingung (Revers) muss im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 74

<sup>1</sup> Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung erteilt wurde und rechtskräftig ist.

Baubeginn  
und  
Baufristen

<sup>2</sup> Eine erteilte Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht innert eines Jahres nach ihrer Rechtskraft begonnen wird.

<sup>3</sup> Ein begonnener Bau ist innert angemessener Frist, mindestens aber innert 3 Jahren zu vollenden. In begründeten Fällen kann der Gemeindevorstand die Frist verlängern.

<sup>4</sup> Unterbleibt die Vollendung des Baues, so ist der vorherige Zustand auf Weisung des Gemeindevorstandes wieder herzustellen.

Art. 75

- <sup>1</sup> Der Gemeindevorstand hat die Ausführung der Bauten zu kontrollieren.
- <sup>2</sup> Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann.
- <sup>3</sup> Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das vom Gemeindevorstand kontrolliert wird.
- <sup>4</sup> Nach Vollendung nimmt der Gemeindevorstand den Bau ab. Er darf erst nach erfolgter, positiver Abnahme bezogen werden.

Bau-  
kontrolle

Art. 76

Wenn während der Bauausführung von den bewilligten Plänen abgewichen wird, ist dafür unverzüglich die Genehmigung des Gemeindevorstandes einzuholen. Dieser entscheidet, ob allenfalls eine neue Publikation durchzuführen ist.

Abweichung  
von bewil-  
ligten  
Plänen

Art. 77

- <sup>1</sup> Für das Baubewilligungsverfahren, die Baukontrollen und die Bauabnahme erhebt die Gemeinde eine Gebühr, welche ihre Aufwendungen deckt.
- <sup>2</sup> Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen können dem Einsprecher auferlegt werden.

Behandlungs-  
gebühren

VIII. VERANTWORTLICHKEIT UND RECHTSMITTEL

Art. 78

- <sup>1</sup>Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften, die Uebereinstimmung mit den genehmigten Plänen und die Erfüllung der an eine Baubewilligung geknüpften Bedingungen sind der Bauherr, der Bauleiter und der Unternehmer solidarisch verantwortlich.
- <sup>2</sup>Die Gemeinde übernimmt durch die Bewilligung und die Ausübung der Kontrollen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Gebäude.

Verantwortlichkeit

Art. 79

Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird mit Busse bis zu Fr. 20'000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist der Gemeindevorstand an dieses Höchstmass nicht gebunden. Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so sind die Strafmassnahmen 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.

Bestrafung

Art. 80

- <sup>1</sup>Wird ein Bau entgegen den Vorschriften des Baugesetzes oder entgegen der Baubewilligung erstellt, so kann der Gemeindevorstand die erforderlichen Aenderungen oder den Abbruch anordnen. Wenn der Bauherr dieser Aufforderung nicht nachkommt, erfolgt die Vollstreckung durch den Gemeindevorstand auf Kosten des Bauherrn.
- <sup>2</sup>Die Ausfällung einer Busse bleibt auch trotz einer vorgenannten Verfügung vorbehalten.

Abbruch

Art. 81

- <sup>1</sup>Verfügungen, die mit der Bauaufsicht betrauten Personen, können innert 20 Tagen beim Gemeindevorstand angefochten werden.
- <sup>2</sup>Alle Entscheide des Gemeindevorstandes können innert 20 Tagen nach ihrer Zustellung beim kantonalen Verwaltungsgericht durch Rekurs angefochten werden. Sie sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Rechtsmittel



IX. SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 82

Der Gemeindevorstand kann zu diesem Gesetz Ausführungsbestimmungen und Gebührenordnungen aufstellen. Diese unterliegen der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.

Ausführungsbestimmungen

Art. 83

<sup>1</sup> Dieses Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung der Regierung in Kraft.

Inkrafttreten

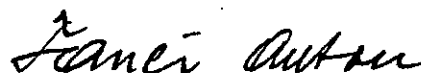
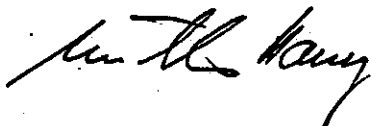
<sup>2</sup> Alle früheren und alle mit diesem Gesetz in Widerspruch stehenden Bauvorschriften werden aufgehoben.

<sup>3</sup> Die Bestimmungen dieses Baugesetzes sind auf alle Baugesuche und Quartierplanungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 19. Januar 1982

Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:



Müller Hamy

Farrer Anton

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom

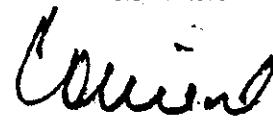
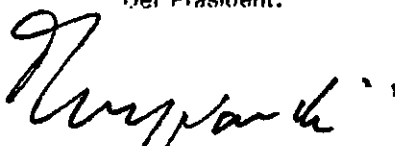


Von der Regierung genehmigt gemäss  
Beschluss vom 12. 7. 82 Nr. 1801

Namens der Regierung

Der Präsident:

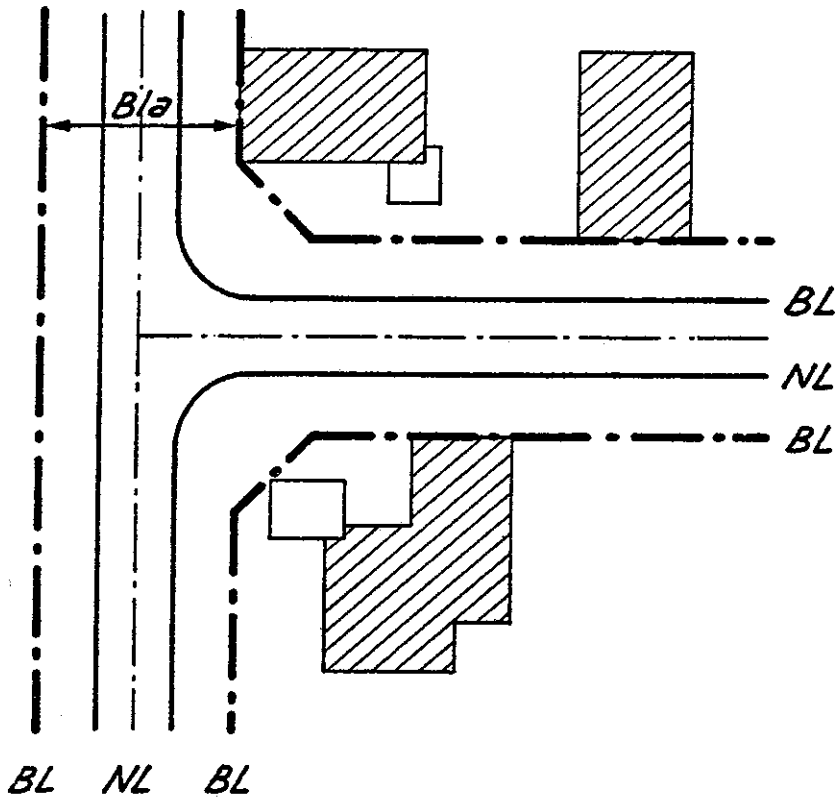
Der Kanzleirektor:



Dr. Menglard

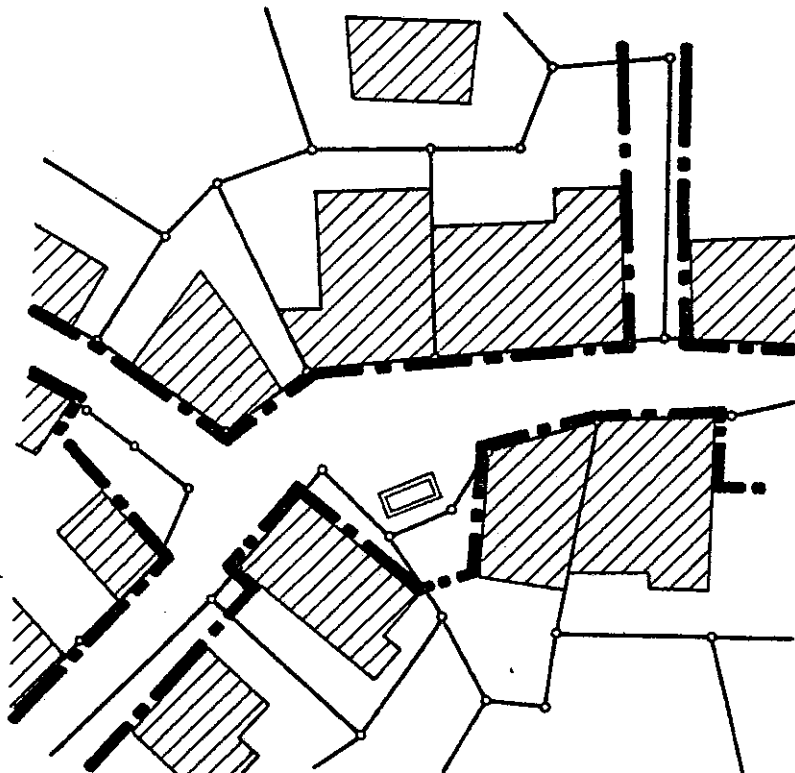
Dr. Cavlezel

# Art. 13 Bau- und Niveaulinien

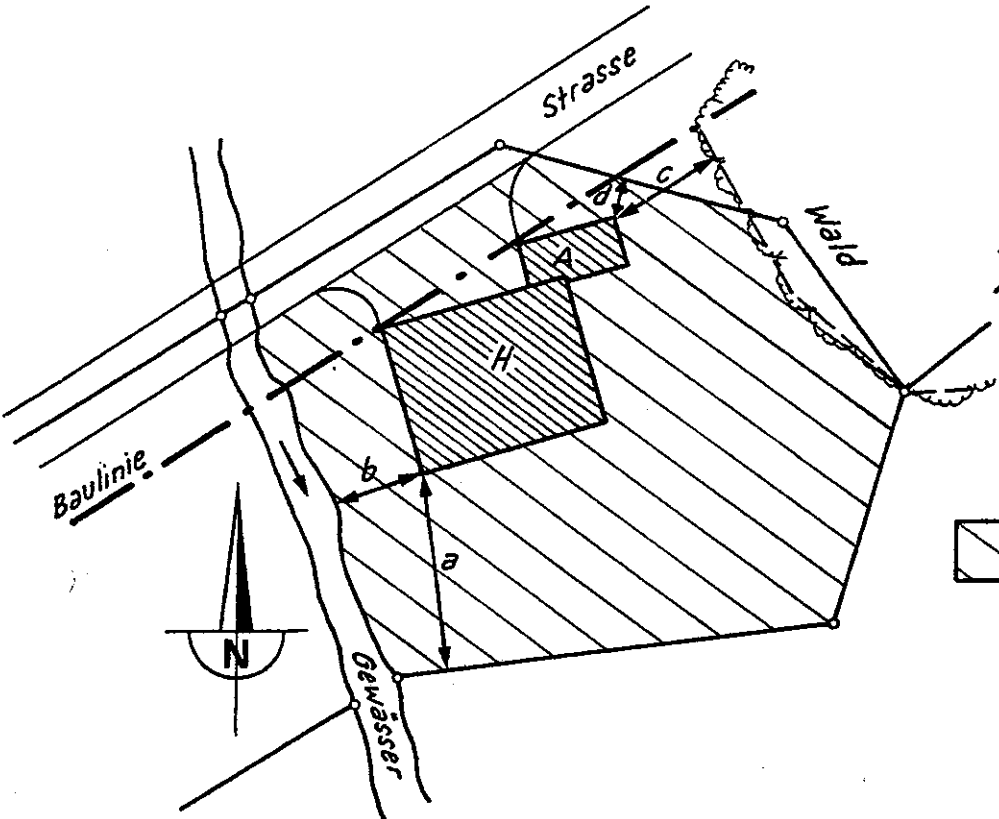


*BL = Baulinie , NL = Niveaulinie , Bla = Baulinienabstand*

# Art. 13 Baugestaltungslinien



# Art. 47 Ausnutzungsziffer

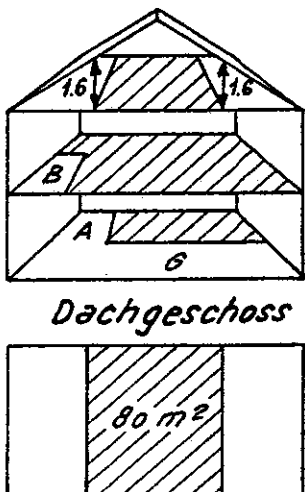


- a = grosser Grenzabstand
- b = Gewässerabstand
- c = Waldrandabstand
- d = Grenzabstand bei Anbauten

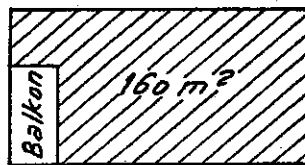
- H = Hauptgebäude
- A = Anbau



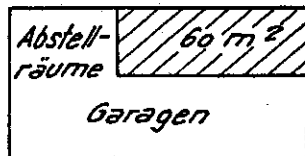
Nettobaupläche



Obergeschoss



Untergeschoss



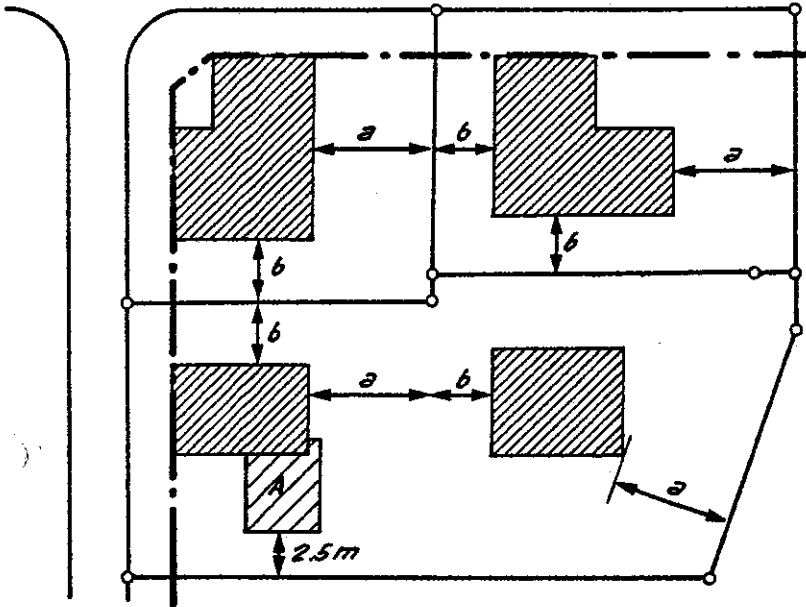
## Beispiel:

Dachgeschoss	80 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	160 m <sup>2</sup>
Untergeschoss	60 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogeschossfläche</b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>
Parzellenfläche	680 m <sup>2</sup>
% Strassenfläche	50 m <sup>2</sup>
% Waldfläche	30 m <sup>2</sup>
<b>Nettobaupläche</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>

$$\text{Ausbauziffer } a = \frac{\text{Bruttogeschossfläche } 300 \text{ m}^2}{\text{Nettobaupläche } 600 \text{ m}^2} = \underline{\underline{0.50}}$$

# Art. 48 u. 49

## Grenz- und Gebäudeabstand, An- und Nebenbauten



*N* = Nebenbauten

*A* = Anbauten

*a* = grosser Grenzabstand

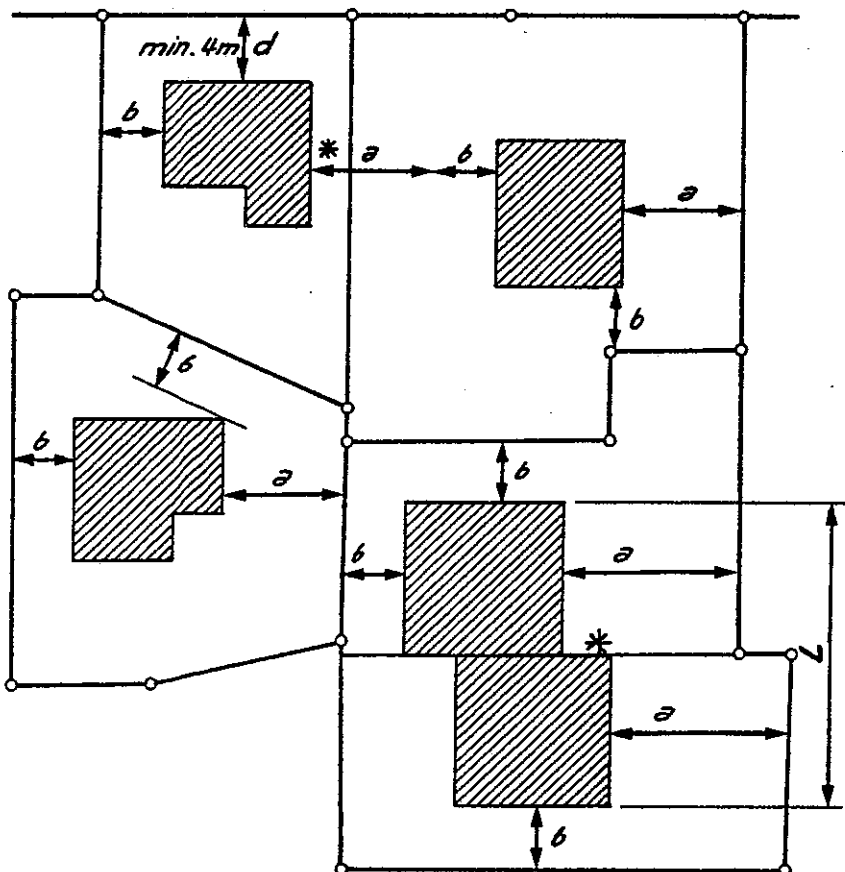
*b* = kleiner Grenzabstand

*a+b* = Gebäudeabstand

*d* = Strassenabstand

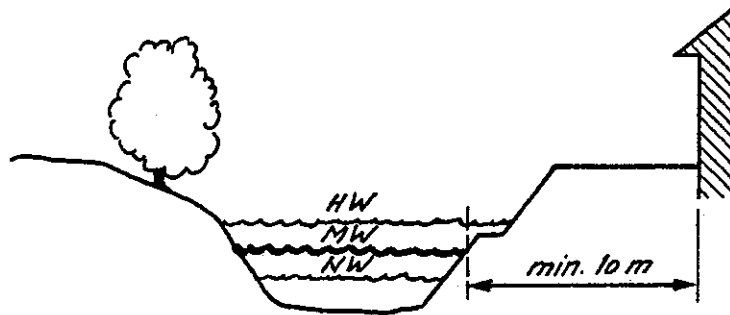
\* = Zustimmung Nachbar

## Näherbaurecht, Grenzbaurecht



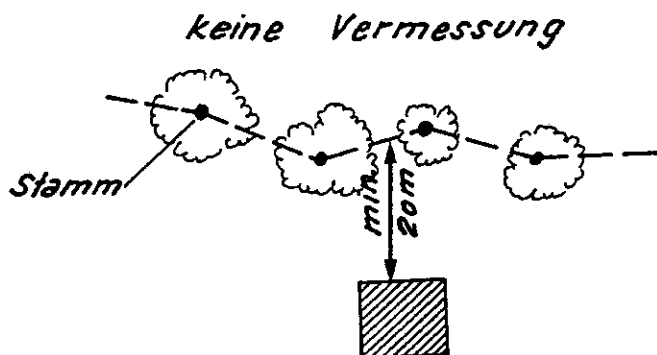
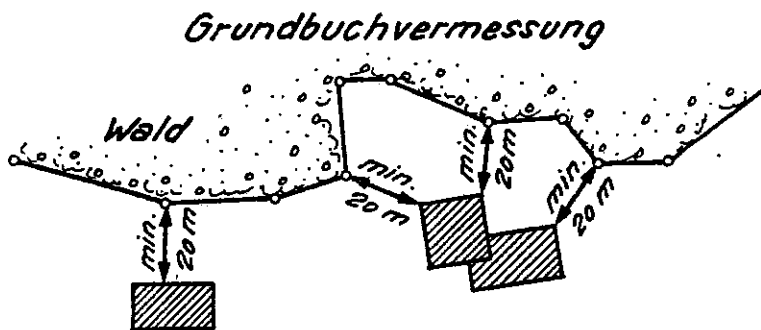
# Art. 50 Abstand von Waldrändern und Gewässern

Gewässerabstand:

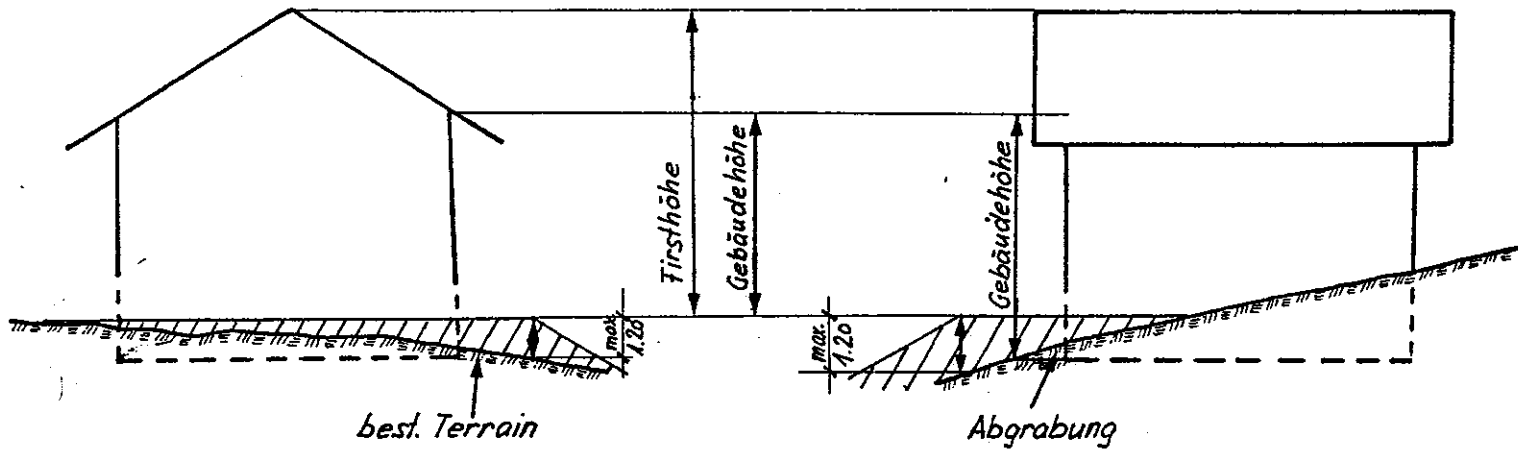


- HW = Hochwasserstand
- MW = Mittlerer Wasserstand
- NW = Niederwasserstand

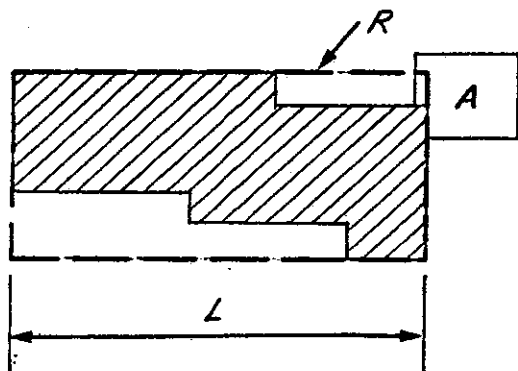
Waldrandabstand:



# Art. 52 Gebäudehöhe



# Art. 51 Gebäudelänge



*R* = das Gebäude begrenzende kleinste Rechteck

*L* = Gebäudelänge

*A* = Anbau kleiner als 60 m<sup>2</sup> Grundfläche max. Höhe 3.0 m

# Gemeinde Surava

## Anhang zum Baugesetz vom 19. Januar 1982 der Gemeinde Surava

### **Nicht baubewilligungspflichtige Kleinstbauten**

Als nicht baubewilligungspflichtige Kleinstbauten gelten einfache Holzunterstände mit einer max. Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und einer max. Firsthöhe von 2.0 m. Die Holzunterstände dürfen nicht fundiert sein und nur auf max. 3 Gebäudeseiten mit einfachen Brettern, welche jederzeit demontierbar sein müssen, umfasst werden. Unter keinen Umständen darf die vierte Gebäudeseite mit irgendwelchen Massnahmen verschlossen werden.

Soll die Kleinstbaute für andere Nutzungen als die Unterstellung von Holz verwendet werden, ist das Baubewilligungsverfahren für einen Neubau durchzuführen, da der bestehende Holzunterstand nicht als vorbestandene Baute gelten kann.

Die Kleinstbauten sind einzig im Hof-/Gartenbereich einer bestehenden Baute zulässig und dürfen in jedem Fall das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Das Aufstellen einer Kleinstbaute ist der Baubehörde der Gemeinde vorgängig anzuzeigen.

Vom Gemeindevorstand genehmigt am 16.04.2002

Der Gemeindepräsident:

gez. Roland Ostermeier

Der Gemeindeganzlist:

gez. Marco Capeder