



Kanton Graubünden
Gemeinde Zillis-Reischen

Baugesetz

Von der Gemeindeversammlung angenommen am:

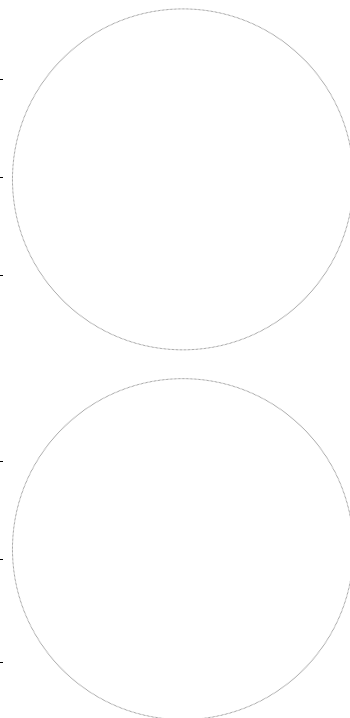
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Zillis-Reischen

Büro

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Toni Broder

+41 81 555 32 87

t.broder@stauffer-studach.ch

Erstellung

Sommer 2022 bis September 2026

Bearbeitungsstand

Beschlussfassung

Änderungstabelle

[illegible]

Inhalt

Präambel		1
I Allgemeines		1
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	1
Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	1
Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	1
Grundlagen	Art. 4	2
Förderung	Art. 5	2
II Behördenorganisation		2
Zuständigkeiten	Art. 6	2
Bauamt	Art. 7	3
Externe Fachleute, Gestaltungsberatung	Art. 8	3
III Grundordnung		4
1. Allgemeines		4
Bestandteile und Zuständigkeit	Art. 9	4
Baulandmobilisierung	Art. 10	4
Änderungen an Grundstücken und Nutzungsübertragungen	Art. 11	5
Mehrwertabgabe	Art. 12	5
2. Zonenplan		6
A. Bauzonen		6
a) Regelbauweise		6
Regelbauweise	Art. 13	6
Zonenschema	Art. 14	8
Besitzstand und Hofstattrecht	Art. 15	9
b) Begriffe und Messweisen		10
Ausnützungsziffer und Nutzungsübertragungen	Art. 16	10
Haushälterische Bodennutzung	Art. 17	10
Fassadenhöhe und Gesamthöhe	Art. 18	11
Gebäudemasse	Art. 19	12
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 20	12
Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 21	12
c) Zonenvorschriften		13
Kernzone	Art. 22	13
Dorfzone, Dorfzone A	Art. 23	14
Wohnzonen	Art. 24	14
Gewerbe-/Wohnzone	Art. 25	14
Gewerbezone Nislas	Art. 26	15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Nislas	Art. 27	16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Talmuseum	Art. 28	17
Parkierungszone	Art. 29	17
Garten- und Freihaltezone	Art. 30	17

B. Schutzzonen		18
Trockenstandortzone	Art. 31	18
C. Weitere Zonen: Tourismus		18
Campingzone	Art. 32	18
D. Weitere Zonen: Materialabbau, -verwertung, -deponierung		19
Materialbewirtschaftungszone	Art. 33	19
Deponiezone	Art. 34	19
3. Genereller Gestaltungsplan		20
A. Gestaltungsobjekte		20
Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 35	20
Zu erhaltende Mauern	Art. 36	20
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 37	21
Baulinien, Baugestaltungslinien	Art. 38	21
B. Gestaltungsanweisungen		21
Zwingend freizuhaltende Flächen (Freihalteflächen)	Art. 39	21
4. Genereller Erschliessungsplan		22
A. Allgemeines		22
Genereller Erschliessungsplan	Art. 40	22
B. Erschliessungsanlagen		22
Erschliessungsstrassen, Erschliessungsanlagen	Art. 41	22
Langsamverkehr (Fuss- und Wanderwege / Radwege)	Art. 42	23
Wirtschaftswege	Art. 43	23
Ver- und Entsorgungsanlagen	Art. 44	23
5. Folgeplanungen		24
Folgeplanung	Art. 45	24
IV Kommunale Bauvorschriften		25
1. Formelles Baurecht		25
Anzeigepflicht und Baubewilligungsverfahren	Art. 46	25
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	Art. 47	25
Baugesuch	Art. 48	25
Revers	Art. 49	26
Verfahrenskosten	Art. 50	26
2. Ergänzende Vorschriften zum Zweitwohnungsgesetz		27
Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen	Art. 51	27
Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben	Art. 52	27
3. Sicherheit und Gesundheit		27
Wohnhygiene	Art. 53	27
Energiehaushalt	Art. 54	27
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 55	28
Siloballen	Art. 56	28
Lagerplätze	Art. 57	28
4. Gestaltung		29
Architektur	Art. 58	29
Dächer	Art. 59	29

Energieanlagen im Allgemeinen	Art. 60	29
Solaranlagen	Art. 61	30
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 62	30
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 63	31
Reklame- und Hinweistafeln	Art. 64	31
Antennen	Art. 65	31
Campieren, Abstellen von Wohnwagen und Campingmobilen	Art. 66	32
5. Verkehr		32
Verkehrssicherheit	Art. 67	32
Zu- und Ausfahrten	Art. 68	33
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	Art. 69	33
Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	Art. 70	34
Anordnung von Motorfahrzeug-Abstellplätzen	Art. 71	34
6. Versorgung und Entsorgung		35
Öffentliche Werkleitungen	Art. 72	35
Abwässer	Art. 73	35
Kompostierungsanlagen	Art. 74	35
7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		35
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 75	35
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 76	36
Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Art. 77	36
V Erschliessungsordnung		37
1. Allgemeines		37
Erschliessungsprogramm	Art. 78	37
Erschliessungserlasse	Art. 79	37
2. Projektierung und Bewilligung		38
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 80	38
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		38
Öffentliche Erschliessungsanlagen		38
Ausführung	Art. 81	38
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 82	38
Schneeräumung	Art. 83	39
Private Erschliessungsanlagen		39
Allgemeines	Art. 84	39
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 85	39
Übernahme durch die Gemeinde	Art. 86	40
VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen		40
Vollzug	Art. 87	40
Rechtsmittel	Art. 88	41
Inkrafttreten	Art. 89	41

Anhang

- Anhang 1 – Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)
- Anhang 2 – IVHB: Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen
gemäss Musterbaugesetz 2020 (MBauG2020)
- Anhang 3 – Abkürzungsverzeichnis

Präambel

Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich grundsätzlich auf alle Geschlechter.

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Baugesetz und die zugehörigen Pläne dienen der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde zuständig ist.

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde kann in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und der Region zusammenarbeiten. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben in geeigneter Form mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Gestaltungsberatung, Baukontrolle und dergleichen gemeinsam mit anderen Gemeinden oder regional lösen. Die Entscheidkompetenzen bleiben grundsätzlich bei der Gemeinde. Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verwirklichung der ortsplanerischen Ziele erfolgt durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik. Die Gemeinde schafft mit gezielten Massnahmen die nötigen Rahmenbedingungen, damit die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.
- 2 Das zuständige Gemeindeorgan beschliesst freihändig den Erwerb und die Veräusserung von Bauland im Rahmen der verfassungsmässigen Kompetenzen. Vorbehalten bleibt der Erwerb und die Veräusserung im Rahmen der Ausübung des Kaufrechts gemäss Art. 10.
- 3 Die Gemeinde betreibt auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland und die Veräusserung an Bauwillige.

Grundlagen

Art. 4

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Förderung

Art. 5

- 1 Die Gemeinde kann Fördermassnahmen zugunsten einer bedarfsgerechten räumlichen Entwicklung ergreifen, insbesondere im Bereich der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung, der touristischen Entwicklung, der qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung, der Energieversorgung, des Erhalts wertvoller Objekte und Siedlungsbereiche, der Landwirtschaft sowie des Natur- und Landschaftsschutzes.
- 2 Allfällige gewährte Beiträge können von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

II Behördenorganisation

Zuständigkeiten

Art. 6

- 1 Die Gemeindeorgane sorgen für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung der mit dem Baugesetz verbundenen Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Soweit im Baugesetz die Zuständigkeiten nicht explizit zugewiesen sind, behandelt und entscheidet die Geschäftsleitung in allen gemäss Gesetz bewilligungspflichtigen Geschäften; ausgenommen davon sind folgende Geschäfte: Areal- und Quartierplanungen, Baulinien, Erschliessungsprogramme, Grundstücksübernahmen, Ausführungsbestimmungen und Erlasse/Hilfsmittel mit allgemeiner Wirkung. In den ausgenommenen Fällen entscheidet der Gemeindevorstand, wobei die Geschäftsleitung dem Gemeindevorstand gegenüber jeweils Antrag stellt.
- 3 Die Aufgaben und Befugnisse können ganz oder teilweise an ein kommunales oder regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegiert werden, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen grundsätzlich bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

Bauamt

Art. 7

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit geeigneter technischer Infrastruktur. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.
- 2 Das Bauamt bereitet unter Mitwirkung des mit dem Bauwesen betrauten Mitgliedes der Geschäftsleitung die Bau- und Planungsgeschäfte vor. Das Bauamt trifft im Rahmen seiner Befugnisse die ihm übertragenen Entscheide.
- 3 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich.

Externe Fachleute, Gestaltungsberatung

Art. 8

- 1 Die mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Gemeindeorgane können externe Fachleute zur Vertiefung und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Gemeinde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson oder Unternehmung für die ständige Gestaltungsberatung. Der Gestaltungsberatung obliegt die Information und Beratung der Gemeinde und, in Rücksprache mit der Gemeinde, die Information und Beratung der Bauherrschaft und deren Vertretern in Bezug auf die Planung, Gestaltung und bauliche Umsetzung von Bau- und Planungsprojekten. Die Gemeindeorgane können die Gestaltungsberatung zu den Sitzungen mit beratender Stimme hinzuziehen.
- 3 Die Kosten der Gestaltungsberatung für die erstmalige Beurteilung des Bauvorhabens werden von der Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten für die Beratung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Bestandteile und Zuständigkeit

Art. 9

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete können ein Arealplan, ein Quartierplan, weitere Folgeplanungsmittel sowie verbindliche Gestaltungskonzepte erlassen werden.
- 2 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 3 Zuständig für den Erlass von Areal- und Quartierplänen, von weiteren Folgeplanungsmitteln, von verbindlichen Konzepten sowie Planänderungen von untergeordneter Bedeutung (Art. 48 Abs. 3 KRG) ist der Gemeindevorstand.
- 4 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

Baulandmobilisierung

Art. 10

- 1 Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts und den nachfolgenden ergänzenden kommunalen Bestimmungen.
- 2 Die Mobilisierungs- und allfälligen Sanktionsmassnahmen werden auf die einzelnen Ortschaften bezogen angewendet.
- 3 Bei der Zuweisung von Land zur Bauzone (Einzonung) sowie bei Um- und Aufzonen kann die Bauverpflichtung nach Massgabe von Art. 19b KRG vertraglich sichergestellt werden. Die Planungsmassnahme kann mit weiteren Mobilisierungsanordnungen verknüpft sowie insb. im Sinne von Art. 19h KRG befristet werden. Die nach diesem Absatz im Einzelfall vertraglich geregelte Frist darf max. sieben Jahre betragen.
- 4 Sofern Abs. 3 nicht zur Anwendung kommt, beträgt die gesetzliche Frist für die Überbauung von unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen fünf Jahre nach Inkrafttreten der Einzonung resp. der Bauverpflichtungsanordnung im Zonenplan auf bereits rechtskräftigen Bauzonen.

Bei im Zonenplan speziell gekennzeichneten Grundstücken, welche seit mehr als acht Jahren vor diesem Gesetz bereits mit einer Verfügbarkeitsregelung belegt und zugleich baureif sind, kann die Gemeinde das Kaufrecht nach den Voraussetzungen von Art. 19d KRG direkt ausüben.

- 5 Generell bei Bauprojekten sowie bei Folgeplanungen zur Erreichung hoher baulicher Qualität (Art. 45 und 13 Abs. 4) können mittels Vereinbarung in begründeten Fällen die Baufristen um max. drei Jahre verlängert werden (Art. 19b in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 KRG). Die Vereinbarung kann mit Sanktionsmassnahmen verbunden werden (Art. 19d-h KRG).
- 6 Zuständig für die Ausübung des Kaufrechts und die Weiterveräusserung übernommener Grundstücke gemäss Art. 19d Abs. 4 KRG ist unabhängig von den übrigen im kommunalen Verfassungs- oder Gesetzrecht geregelten Finanzkompetenznormen allein der Gemeindevorstand.
- 7 Der Gemeindevorstand kann für die Übernahme und Weiterveräusserung eines Grundstücks (Art. 19d KRG) resp. Entlassung eines Grundstücks aus der Bauzone (Art. 19e KRG) Ausführungsbestimmungen erlassen.

Änderungen an Grundstücken und Nutzungsübertragungen

Art. 11

- 1 Grundstücksteilungen, Änderungen an Grundstücken, Grundstücksvereinigungen sowie Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften zu häuslicher Bodennutzung, insbesondere die Vorschriften über die Baulandmobilisierung oder die Vorschriften über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses, zu vereiteln oder zu erschweren.
- 2 Grundstücksteilungen, Änderungen an Grundstücken, Grundstücksvereinigungen sowie Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen bedürfen vorgängig der Zustimmung durch das zuständige Gemeindeorgan.

Mehrwertabgabe

Art. 12

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.
- 2 Die Höhe der Abgabe beträgt:
 - a. Bei Einzonungen: 30% des Mehrwertes;
 - b. bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwertes;
 - c. Die Höhe der Abgabe bei Um- und Aufzonungen mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses um mehr als 70% beträgt: 30 % des Mehrwertes; die Freigrenze beträgt in diesem Fall CHF 30'000.-.
- 3 Die Abgabe nach Absatz 2 lit. c kann auch vertraglich geregelt werden. Die Parteien können neben oder anstelle von Geldleistungen auch anderweitige Leistungen zugunsten der Raumplanung im Sinne Art. 1 und 3 RPG vereinbaren.

- 4 Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen (Art. 45) werden im Rahmen der Folgeplanung vertraglich ausgeglichen. Regionale Ausgleichsleistungen zwischen Gemeinden werden vom Regionalverband festgelegt oder zwischen den beteiligten Gemeinden vereinbart.
- 5 Der Verwendungszweck der Erträge richtet sich nach Art. 19r KRG. Die Gemeinde kann Studien und Wettbewerbe sowie insb. Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität mitfinanzieren. Beitragsgesuche sind schriftlich bei der Gemeinde einzureichen. Es besteht kein Anspruch auf Beitragsleistungen aus dem Fonds. Die Verschuldung des Fonds ist nicht zulässig.

2. Zonenplan

A. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise

Art. 13

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema sowie den weiteren Vorschriften gemäss Baugesetz. Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die Umschreibungen der IVHB (Anhang 2, Kap. A) sowie die Massangaben gemäss vorliegendem Baugesetz.
- 2 Für bauliche Massnahmen, Nutzungs- und Projektänderungen gelten folgende Definitionen:
 - a. Als Neubau gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.
 - b. Als Ersatzbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt (nachfolgend «Zerstörung») oder freiwilligen Abbruch (nachfolgend «Abbruch») erfolgte Ersatz eines Gebäudes auf demselben Grundstück.
 - c. Als Wiederaufbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligen Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes innerhalb des gleichen Grundrisses und innerhalb der vorbestehenden Gebäudehülle.
 - d. Als Umbau gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes.
 - e. Als Erweiterung gilt jede Vergrösserung eines bestehenden Gebäudes, welche zu einer Ausdehnung der vorbestandenen Hauptnutzfläche (HNF) führt. Als wesentliche Erweiterung gilt eine Ausdehnung der HNF über 30%.
 - f. Als Erneuerung gelten das Instandhalten, Instandstellen oder Angleichen an die Erfordernisse der Zeit, ohne Umfang und Bestimmung des Werkes zu verändern.

- g. Als Zweckänderung (Umnutzung) gilt jede Änderung der bisherigen Funktion des Bauwerks in eine neue Funktion.
 - h. Als Projektänderung gelten alle Änderungen an Projekten vor oder nach Erteilung der Baubewilligung.
3. Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
4. Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
- a. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Areal- oder Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Areal- resp. Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - b. Die Gesamt- und Fassadenhöhen können bei guter Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur um max. 1.5 m gegenüber der zonengemässen Regelbauweise (siehe Zonenschema) erhöht werden. Ebenso sind bei guter Einordnung Anpassungen der Dachneigung zulässig.
 - c. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 - d. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gesamt- und Fassadenhöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 - e. Das zulässige Mass der Nutzung kann bis max. 15 % erhöht werden.
5. Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone (Art. 27 KRG). Es gelten die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung. Anderweitige begründete Nutzungen bedürfen der behördlichen Zustimmung der Gemeinde.

Zonenschema

Art. 14

1 In den einzelnen Zonen gelten folgende Grundmasse:

	Zone	AZ Art. 16 Art. 37a KRVO	Gesamt- höhe ⁽²⁾ Art. 18	Traufseitige Fassaden- höhe ⁽²⁾ Art. 18	Gebäude- länge Art. 19	Max. Gebäude- breite (Giebelfront) Art. 19	Dach- neigung (Grad °) Art. 59	Grenzabstand ⁽⁹⁾ Art. 20 Art. 75 / 76 KRG		ES ⁽⁸⁾
								gross	klein	
Ke	Kernzone	-	13.5 m + z ⁽³⁾	10.5 m + z ⁽³⁾	20.0 m ⁽⁴⁾	15.0 m	22 – 35	2.5 m	2.5 m	Gemäss Legende Zonenplan
D	Dorfzone	0.80	12.5 m + z ⁽³⁾	9.5 m + z ⁽³⁾	18.0 m ⁽⁴⁾	14.0 m ⁽⁶⁾	22 – 35	4.0 m	2.5 m	
DA	Dorfzone A (QP Reschen)	aGF GGP ⁽¹⁾	12.5 m + z ⁽³⁾	9.5 m + z ⁽³⁾	18.0 m ⁽⁴⁾	14.0 m	22 – 35	4.0 m	2.5 m	
W 0.4	Wohnzone 0.4 (QP Zarnos)	aGF GGP ⁽¹⁾	10.0 m + z	7.0 m + z	20.0 m ⁽⁴⁾	-	20 – 35	4.0 m	2.5 m	
W 0.5	Wohnzone 0.5 (QP Zarnos)	aGF GGP ⁽¹⁾	10.0 m + z	7.0 m + z	20.0 m ⁽⁴⁾	-	20 – 35	4.0 m	2.5 m	
W 0.5	Wohnzone 0.5 (regulär)	0.55	11.0 m + z	8.0 m + z	20.0 m ⁽⁴⁾	-	20 – 35	4.0 m	2.5 m	
GW	Gewerbe-/Wohnzone	0.85	13.8 m + z	9.0 m + z	30.0 m ⁽⁵⁾	-	18 – 35 ⁽⁷⁾	4.0 m	4.0 m	
GN	Gewerbezone Nislas ⁽¹⁰⁾	-	10.5 m + z	8.0 m + z	45.0 m	20.0 m	12 – 20	2.5 m	2.5 m	
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	13.5 m + z	10.5 m + z	45.0 m	20.0 m	18 – 35	2.5 m	2.5 m	
ZöBAN	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Nislas ⁽¹⁰⁾	-	8.5 m + z	7.0 m + z	20.0 m	10.0 m	18 – 35	2.5 m	2.5 m	
ZöBAT	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Talmuseum	-	Art. 28 (Richtprojekt) orientierend: Massvorgaben Kernzone					2.5 m	2.5 m	
ZöA	Zone für öffentliche Anlagen	-	3.0 m + z	-	-	-	-	2.5 m	2.5 m	
PZ	Parkierungszone	-	4.5 m + z	3.5 m + z	-	-	18 – 35 ⁽⁷⁾	2.5 m	2.5 m	
GF	Garten- und Freihaltezone ⁽³⁾	-	Art. 21 Abs. 1 Ziff. 1 und Art. 30				-	2.5 m	2.5 m	
C	Campingzone	-	10.0 m + z	7.0 m + z	-	-	22 – 35 ⁽⁷⁾	2.5 m	2.5 m	

¹ Nutzungsmass gemäss parzellenweiser Zuweisung der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) im Generellem Gestaltungsplan. Bei Neuparzellierung ist die aGF im Quartierplan mittels Gestaltungsplan und entsprechenden Baufeldern zweckmässig zu verteilen.

² Zuschlag z, siehe Art. 18.

³ Es besteht kein Anspruch auf Höchstmass, zu beachten sind die besonderen Bestimmungen in Art. 21 und Art. 30

⁴ Beim Zusammenbau von zwei oder mehr selbständigen Bauten oder bei deutlich gegliederten Bauten gilt eine max. Gebäudelänge von 50 m in der Kernzone und von 30 m in den Dorf- und Wohnzonen. Bei Gewerbe- und bei landwirtschaftlichen Bauten kann die Gemeinde auch ohne Zusammenbau oder deutlicher Gliederungen Gebäudelängen bis zu 30 m gestatten, wenn diese betriebsbedingt oder aus anderen wichtigen Gründen erforderlich sind.

⁵ Bei deutlich gegliederten Bauten kann die Gebäudelänge um 10 m überschritten werden.

⁶ Die Breite der Giebelfront des einzelnen Hauptgebäudes darf in der Dorfzone von Reischen 12 m nicht überschreiten.

⁷ Bei der Dachart und Dachneigung können Abweichungen bewilligt werden, sofern auf Grundlage einer Stellungnahme der Gestaltungsberatung ortsbaulich und gestalterisch eine gute Lösung vorliegt.

⁸ Hinweis Empfindlichkeitsstufen ES gemäss Lärmschutzgesetzgebung: Die massgebende Einstufung erfolgt im Zonenplan.

⁹ Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kant. Strassengesetzgebung bei Kantonsstrassen.

¹⁰ Erschliessung und Ausgestaltung des Areals richtet sich nach dem Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept Nislas.

Besitzstand und Hofstattrecht

Art. 15

- 1 Für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Kern- und Dorfzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 3 Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
 - a. Bei Abbruch entspricht die bestehende oder beabsichtigte Nutzung dem Zonenzweck, bei Zerstörung kann die bestehende Nutzung unabhängig der Zonenkonformität, wenn triftige Gründe vorliegen, ausnahmsweise gewährleistet bleiben;
 - b. es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen;
 - c. die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit dem Bauamt durch Pläne festgehalten und diese bei der Gemeinde deponiert;
 - d. das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach der Zerstörung bzw. dem Abbruch eingereicht.
- 4 Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sowie Erweiterungen sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Solche Abweichungen müssen den geltenden Gebäudeabmessungsvorschriften entsprechen.
- 5 Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen. Ebenfalls vorbehalten bleiben besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Bestimmungen von Quartierplänen und Arealplänen sowie Bau- und Niveaulinien resp. Baugestaltungslinien.

b) Begriffe und Messweisen

Ausnützungsziffer und Nutzungsübertragungen

Art. 16

- 1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnützungsziffer (AZ). Die Definition der AZ richtet sich nach Art. 37a KRVO.
- 2 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur so weit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird. Vorbehalten bleibt Art. 11.
- 3 Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone können zugelassen werden, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und dadurch eine haushälterische Bodennutzung nicht vereitelt oder erschwert wird (Art. 17). Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans. Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anzumerken.
- 4 Das Bauamt führt eine Kontrolle über die realisierte anrechenbare Geschossfläche auf den Grundstücken.

Haushälterische Bodennutzung

Art. 17

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
- 2 Bauvorhaben in Form von Neubauten, wesentlichen Erweiterungen bestehender Bauten sowie Ersatzbauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn mindestens 80 % der geltenden Ausnützungsziffer ausgeschöpft wird. Für Bauvorhaben in Zonen ohne Ausnützungsziffer ist sinngemäss das durch die Gebäudeabmessungen theoretisch definierte Volumen zu mind. 80 % auszuschöpfen. Ausnahmen von der Mindestausnutzungspflicht können in begründeten Fällen zugelassen werden, so insb. bei erforderlichen Etappierungen, aus zwingenden Ortsbild- oder Einzelobjektschutzgründen, bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse wie etwa unverschuldeten Erschliessungs- und Überbauungshemmnissen oder wenn die Mindestausschöpfung zu unverhältnismässigen Härtefällen führen würde.
- 3 Im Ausnahmefall nach Absatz 2 hat der Baugesuchsteller im Baugesuch anhand ausreichender Projektpläne nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die

gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann (Ergänzungsprojekt).

Auf ein Ergänzungsprojekt betreffend Realisierung der Restaurnützung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Abweichung von der Mindestausnützung auf Grundlage des Befunds der Gestaltungsberatung aus den folgenden triftigen Gründen erforderlich ist:

- zum Schutze des Ortsbilds und wertvoller Einzelbauten; oder
 - die Liegenschafts-, Erschliessungs-, und Bebauungsstruktur bereits rationell überbauter Parzellen lässt keine sinnvolle Höherausnützung zu.
- 4 In Anwendung dieser Bestimmungen kann die Baubewilligung mit Auflagen verbunden werden, wie z. B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, der zeitlichen Realisierung usw. Der Gemeindevorstand kann die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.

Fassadenhöhe und Gesamthöhe

Art. 18

- 1 Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe von Gebäuden darf ab dem gewachsenen Terrain gemäss IVHB die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden.
- 2 Bei Abgrabungen gilt für die Fassadenhöhe sowie für die Gesamthöhe im Bereich der Fassadenflucht das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain.
- 3 Bei traufständig zum Hang stehenden Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung) erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe der Talfassade um die Differenz zwischen der mittleren Höhe in m ü.M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe des tiefstgelegenen Punktes auf der Fassadenlinie, gemessen beim gewachsenen beziehungsweise einem allenfalls tiefer liegenden abgegrabenen Terrain (Zuschlag z; vgl. Skizze im Anhang 2, Lit. A, Ziffer 5, Figur 5.1b).
- 4 Bei firstständig zum Hang stehenden Gebäuden gilt der vorerwähnte Zuschlag z für beide (traufseitigen) Fassadenhöhen. Bei Flachdächern gilt der Zuschlag z für alle Fassaden, und bei Pultdächern gilt kein Zuschlag z.
- 5 Der Zuschlag z beträgt maximal 2.0 Meter.
- 6 Bei gegliederten Bauten wird die Fassadenhöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, welcher vom Terrain bis zum Dach reicht.

Gebäudemasse

Art. 19

- 1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 2 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudemasse dürfen nicht überschritten werden. Zu den Gebäudelängen (4.1) nicht angerechnet werden Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten (2.4) und Unterniveaubauten (2.5).
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten gemäss IVHB sowie von Untergeschossen, welche vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefergelegten Terrain liegen, sind frei.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 20

- 1 Der grosse Grenzabstand bezieht sich auf die besonnte Seite resp. auf die Hauptausrichtung bezüglich der gemeinschaftlichen Wohnräume des Gebäudes der Süd- oder Westfassade. Auf allen anderen Seiten des Gebäudes gilt der kleine Grenzabstand.
- 2 Die Grenzabstände (7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Für Klein- und Anbauten, jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen sowie in allen im Zonenschema nicht aufgeführten Zonen gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG sowie abweichende Festlegungen in einem Quartierplan, Arealplan oder Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 4 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 5 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen (Art. 45 StrG).

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 21

- 1 Die nachfolgenden in diesem Baugesetz verwendeten Begriffe richten sich nach der IVHB. Es gelten die folgenden Masse:
 1. Kleinbauten und Anbauten
 - Max. Gesamthöhe: 4.0 m (+ z)
 - Max. Gebäudefläche: 40 m²

- Besondere Regelung innerhalb Garten- und Freihaltezone ohne überlagerte freizuhaltende Flächen: pro Baute max. Gesamthöhe 2.5 m und max. Gebäudefläche 12 m²
- 2. Unterniveaubauten
 - Max. Durchschnittsmass b über dem massg. Terrain: 0.60 m
 - Max. Mass f über dem massg. Terrain: 2.50 m
- 3. Vorspringende Gebäudeteile
 - Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
 - Max. zulässiges Mass b für die Breite: 4.0 m
 - Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 1/3
- 4. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile
 - Max. zulässiges Mass a für Tiefe resp. b für Breite: 1.50 m / 4.0 m
 - Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 1/3
- 5. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
 - Max. zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 1.20 m
 - Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 1/4

c) Zonenvorschriften

Kernzone

Art. 22

- 1 Die Kernzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind in der Regel bei Neubauten einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten.
- 3 In der Kernzone sind wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, Plätzen und Hofräumen nur im Rahmen von Gesamtüberbauungsprojekten, Areal- oder Quartierplänen zulässig.
- 4 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte dem Bauamt mitzuteilen. Die Gemeinde bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen.
- 5 In der Kernzone gilt grundsätzlich die Gestaltungsberatungspflicht zur Beurteilung des Vorhabens (Art. 8). Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen kann bereits vor Ausarbeitung der Projekte der Beizug der Gestaltungsberatung einverlangt werden. Bei geringfügigen, unwesentlichen Bauvorhaben kann auf eine Gestaltungsberatung verzichtet werden.

Dorfzone, Dorfzone A

Art. 23

- 1 Die Dorfzonen sind für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung gut einzufügen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind in der Regel bei Neubauten einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten.
- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte dem Bauamt mitzuteilen. Die Gemeinde bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen.
- 4 In der Dorfzone und Dorfzone A gilt grundsätzlich die Gestaltungsberatungspflicht zur Beurteilung des Vorhabens (Art. 8). Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen kann bereits vor Ausarbeitung der Projekte der Beizug der Gestaltungsberatung einverlangt werden. Bei geringfügigen Bauvorhaben ohne negativen Beeinträchtigungen auf die Vorgaben nach Abs. 2 kann auf eine Gestaltungsberatung verzichtet werden.

Wohnzonen

Art. 24

- 1 Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

Gewerbe-/Wohnzone

Art. 25

- 1 Die Gewerbe-/ Wohnzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt.
- 2 Zulässig ist je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung bei gleichzeitiger Erstellung einer hinreichenden Betriebsfläche. Weiterer betriebsgebundener Wohnraum ist soweit zulässig, als dass die Wohnnutzung insgesamt 30% der gesamten auf dem Grundstück realisierten baulichen Nutzung nicht überschreitet. Bestehende gewerblich genutzte Gebäude können eingerechnet werden.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

- 1 Die Gewerbezone Nislas ist für regional orientierte Dienstleistungs-, Produktions- und Handwerksbetriebe sowie untergeordnet für die öffentliche, touristische Parkierung bestimmt. Bei Bedarf sind im untergeordneten Rahmen und mit Bezug zum regionalen Tourismus Restaurations-, Vermarktungs- und Verkaufseinrichtungen einheimischer Produkte sowie sanitäre Anlagen (öffentliche WC-Anlage) zulässig.
- 2 Die Lage der Fassadenfluchten im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich werden bestimmt durch die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baugestaltungslinien. Im Weiteren richten sich die Erschliessung, die Flächennutzung und die Gestaltung von Hochbauten, Parkieranlagen und weiteren Nutzungs- und Gestaltungselementen nach dem von der Gemeinde erstellten Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept Nislas (Nutzungskonzept) gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht¹. Baubewilligungen für Bauten und Anlagen dürfen erteilt werden, wenn nebst den Baubewilligungsvoraussetzungen folgende Vorgaben erfüllt sind:
 - a. Bauten und Anlagen sind so zu setzen und auszugestalten, dass mit Blick auf den Endausbau des Areals eine optimale Erschliessung und Nutzung sowie eine gute Gesamtwirkung in Bezug auf die Einordnung ins Ortsbild (Art. 73 KRG) im Sinne des Nutzungskonzepts gewährleistet ist.
 - b. Der erste nordöstliche Baukörper ist als Riegelbau mit auf nordöstlicher Seite durchgehender und einheitlich gestalteter Fassade zu realisieren und dieser ist im Vorbereich der nordöstlichen Fassade so auszugestalten, dass ein im Sinne des Nutzungskonzepts zweckmässiger Betrieb der nordseitig des Baukörpers angelegten Parkieranlage gewährleistet werden kann.
 - c. Bau und Betrieb der Bauten und Anlagen in den angrenzenden Bauzonen (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Nislas, Dorfzone, Gewerbe-/Wohnzone) bleiben gewährleistet.
- 3 Zwecks Gewährleistung einer guten Einordnung der Arealüberbauung ins Ortsbild (Art. 73 KRG) sind in den im Nutzungskonzept dafür bezeichneten Bereichen (Grünflächen) ausreichende ortsübliche Begrünungselemente zu setzen. Bau und Betrieb von Bauten und Anlagen dürfen die Bepflanzungen nicht beeinträchtigen, andernfalls leistet der Anlageverantwortliche gleichwertigen Ersatz (Wiederherstellung oder Ersatzpflanzung). Der Anlageverantwortliche kann die Kosten auf den Verursacher überbinden.
- 4 Das Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept Nislas ist für die Projektierung von Bauten und Anlagen sowie für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren richtungsweisend. Die Gemeinde kann Abweichungen vom

¹ Planungs- und Mitwirkungsbericht Nislas, Bearbeitungsstand Genehmigung, S. 10-11 (Teilrevision Ortsplanung Nislas vom 5. Dezember 2024)

Nutzungskonzept gestatten, sofern keine nachbarlichen oder übergeordneten Interessen entgegenstehen und die Vorgaben nach Abs. 2 lit. a – c eingehalten sind.

- 5 Das durch die Baubereiche im Bebauungskonzept definierte maximal mögliche Bauvolumen ist innert acht Jahren seit Inkrafttreten (Art. 19g KRG) zu mindestens 85 % zu realisieren. Baugesuche, welche die Mindestrealisierungspflicht mit Blick auf den Endausbau ohne stichhaltige Begründung erschweren, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- 6 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte dem Bauamt mitzuteilen. Die Gemeinde bestimmt gestützt auf die kommunale Gestaltungsberatung (Pflicht gemäss Gestaltungsplan) die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Die Gemeinde entscheidet im Rahmen von Abs. 2 bis 5 gestützt auf einen Befund der kommunalen Gestaltungsberatung und hört die Betroffenen vorgängig in angemessener Form und Frist an.
- 7 Die Gemeinde kann die Baubewilligung mit projekt- und konzeptsichernden Auflagen verbinden, insbesondere hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte, der Ausnützung, der zeitlichen Realisierung oder der einheitlichen Gestaltung etc. Die Einleitung einer Folgeplanung (Quartierplanung) bleibt vorbehalten.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Nislas

Art. 27

- 1 In Ergänzung von Art. 28 KRG dient die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Nislas der Realisierung eines Feuerwehrlokals samt dazugehörigen Nebengebäuden und -anlagen, von elektrischen Versorgungsanlagen (Trafostation, Schaltanlage) sowie von Entsorgungsanlagen (Kehrrichtsammelstelle). Bei Bedarf sind im untergeordneten Rahmen überdachte Plätze, eingeschossige Kleingebäude bis max. 25 m² Grundfläche sowie sanitäre Anlagen (öffentliche WC-Anlage) zulässig.
- 2 Die Erschliessung, Flächennutzung und Gestaltung von Hochbauten, Nebengebäuden- und Anlagen und weiteren Nutzungs- und Gestaltungselementen richten sich nach dem von der Gemeinde erstellten Erschliessungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzept Nislas (Nutzungskonzept) gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht². Abweichungen sind zulässig, sofern keine nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

² Planungs- und Mitwirkungsbericht Nislas, Bearbeitungsstand Genehmigung, S. 10-11 (Teilrevision Ortsplanung Nislas vom 5. Dezember 2024)

- 3 Im Sinne des Nutzungskonzepts ist mindestens im Bereich der Entsorgungsanlagen entlang der nordöstlichen und südöstlichen Zonenbegrenzung eine passend gestaltete, dauernd gestellte Sichtschutzwand zu errichten.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Talmuseum

Art. 28

- 1 In Ergänzung von Art. 28 KRG dient die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Talmuseum der Realisierung und des Betriebs eines Museums samt der dazugehörigen Nutzungen und Nebenbauten und -anlagen. Mit dem Museum zusammenhängende Veranstaltungs- und gastgewerbliche Nutzungen sind zulässig.
- 2 Die Erschliessung, Flächennutzung und Gestaltung von Hochbauten, Nebenbauten- und Anlagen und weiteren Nutzungs- und Gestaltungselemente orientieren sich am massgeblichen Richtprojekt gemäss der Wettbewerbsergebnisse. Begründete Abweichungen sind zulässig, soweit dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Gemeinde kann die kommunale Gestaltungsberatung beiziehen.
- 3 An- und Kleinbauten sowie unterirdische Bauten und Anlagen sind gestattet. Anlagen der Notzufahrt richten sich nach dem Generellen Erschliessungsplan.

Parkierungszone

Art. 29

- 1 Die Parkierungszone ist für die Parkierung von motorisierten Fahrzeugen (Autos, Motorräder etc.) sowie Kleinfahrzeugen des Langsamverkehrs bestimmt. Untergeordnete, öffentlichen Zwecken dienende Nebennutzungen sind zulässig.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in das Ortsbild und die Umgebung einzufügen, Geländeänderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Unterirdische Bauten und Anlagen sind gestattet.
- 3 Die Gemeinde kann die Nutzung entsprechender Parkierungsflächen und -anlagen in begründeten Fällen zugunsten nahegelegener privater Erstwohnbaugrundstücke einschränken.
- 4 Die Gemeinde kann die Beseitigung von störenden dauernd abgestellten Fahrzeugen, Ablagerungen von Material und dergleichen anordnen.

Garten- und Freihaltezone

Art. 30

- 1 Die Garten- und Freihaltezone dient dem Schutz des Ortsbildes. Die Flächen sind im Grundsatz naturnah zu bewirtschaften, Obstbäume sind zu pflegen.

- 2 Zulässig sind unterirdische Bauten und Anlagen sowie ausnahmsweise angemessene Nutzungen als Garten- und Umschwungsbereiche, die im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohn- und Wirtschaftsnutzung stehen, wie Pflanzgärten, Sitzplatzanlagen und dergleichen. Damit verbundene An- und Kleinbauten sind zulässig, soweit solche den weiteren Gestaltungsanordnungen gemäss Generellem Gestaltungsplan nicht widersprechen.

B. Schutzzonen

Trockenstandortzone

Art. 31

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll. Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.
- 2 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

C. Weitere Zonen: Tourismus

Campingzone

Art. 32

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Wohnwagenvorbauten, Verkaufskioske und Restaurants etc. Der Betrieb des öffentlichen Restaurants Rania ist im bisherigen Umfang weiterhin zulässig.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Gemeinde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten. Im Standort für eingeschossige Bauten (Fassadenhöhe = 3,0 m; Gesamthöhe = 4,5 m; Grundfläche frei) dürfen Aufenthaltsräume, Depoträume und dgl. erstellt werden.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung der Gemeinde. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze hat der Bewilligungsempfänger eine Campingordnung aufzustellen, welche durch die Gemeinde genehmigt wird.

- 4 Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist für max. 35 Standplätze zulässig. Der Bereich der Jahresstandplätze ist im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.

D. Weitere Zonen: Materialabbau, -verwertung, -deponierung

Materialbewirtschaftungszone

Art. 33

- 1 Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für das Zwischenlagern und Umschlagen von natürlichen und verwertbaren Materialien wie Steine, Kies, Sand und anderen mineralischen Rohstoffen sowie von Holz. Container und dergleichen dürfen vorübergehend abgestellt werden, soweit umweltrechtlich unproblematisch.
- 2 Zulässig sind dauerhafte sowie temporäre Bauten und Anlagen, die betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen. Weitere Bauten und Anlagen einschliesslich Büro- und Wohnbauten sind nicht zulässig.
- 3 Die beanspruchten Flächen sind innert drei Jahren nach Einstellung der Materialbewirtschaftung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Arealplans.

Deponiezone

Art. 34

- 1 Die Deponiezone zur Ablagerung von Aushub und Grüngut umfasst Flächen, die für die Errichtung des Deponietyps A und B gemäss der jeweiligen Gesetzgebung des Bundes bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind. Das Lagern von Steinen, Kies und Sand kann bewilligt werden, sofern der betreffende Bereich im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet ist.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Einbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt und werden im Baubewilligungsverfahren geregelt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen

eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen der kantonalen Fachstelle für Natur und Umwelt.

- 5 Die Gemeinde kann Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten anzunehmen.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 35

- 1 Bauvorhaben an geschützten und zu erhaltenden Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts beim Bauamt anzumelden. Die Gemeinde legt unter Beizug der Denkmalpflege an geschützten bzw. der Gestaltungsberatung an zu erhaltenden Bauten und Anlagen die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen. Der Grundeigentümer kann verpflichtet werden, ein Einzelinventar auszuarbeiten.
- 2 Als geschützte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Geschützte Bauten sind integral zu erhalten. Sie dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Umbauten, die sich für die Modernisierung des Gebäudes als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Teilabbrüche sind zulässig, sofern der Schutzgegenstand nicht beeinträchtigt wird und die äussere Erscheinung unter Berücksichtigung der historischen Elemente gewahrt bleibt. Geringfügige Änderungen an den Fassaden haben sich an der bestehenden Gestaltungs- und Formsprache zu orientieren.
- 3 Als zu erhaltende Bauten und Anlagen gelten solche, die aufgrund ihrer Stellung, ihres Bauvolumens oder ihrer äusseren Erscheinung ganz oder teilweise von ortsbaulicher Bedeutung sind. Bei diesen Bauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen zu erhalten. Teilabbrüche können bewilligt werden, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen. Bei Erneuerungen und Umbauten ist auf die historische Bausubstanz und Bauweise Rücksicht zu nehmen.

Zu erhaltende Mauern

Art. 36

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten zu erhaltenden Mauern dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Sie sind vom Eigentümer in der ursprünglichen Bauart instandzuhalten.

- 2 In begründeten Fällen sind unerlässliche Teilabbrüche oder Verschiebungen solcher Mauern gestattet, wenn dadurch das Gassenbild nicht beeinträchtigt wird.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 37

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte wie Hecken und Feldgehölze, historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, Trockensteinmauern und Findlinge sowie Kultstätten und Ruinen sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 2 Bei Bauvorhaben trifft die Gemeinde allfällige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Baulinien, Baugestaltungslinien

Art. 38

- 1 Baulinien sowie Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbids oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.
- 2 Baulinien sowie Baugestaltungslinien gelten wie Grenzabstandsvorschriften (Baulinien Typ B). Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten (Baulinie Typ C).
- 3 Baulinien werden vom Gemeindevorstand während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Innert dieser Frist können die betroffenen Grundeigentümer beim Gemeindevorstand schriftliche Einsprache erheben. Der Gemeindevorstand entscheidet über die Einsprachen und erlässt die Baulinien. Sie kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen. Der Gemeindevorstand kann den Erlass von Baulinien in begründeten Fällen im Generellen Erschliessungsplan, Generellen Gestaltungsplan oder im Areal- oder Quartierplan vorsehen.
- 4 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.
- 5 Im Bereich von Kantonsstrassen sind sämtliche Baulinien sowie Baugestaltungslinien zwingend im Generellen Erschliessungsplan, Generellen Gestaltungsplan oder im Arealplan festzulegen und mit dem Tiefbauamt abzusprechen (Art. 17 StrG in Verbindung mit Art. 20 StrV).

B. Gestaltungsanweisungen

Zwingend freizuhaltende Flächen (Freihalteflächen)

Art. 39

- 1 Die im Interesse des Ortsbildes ausgeschiedenen zwingend freizuhaltenden Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut werden. Für bestehende Anlagen gilt das Hofstattrecht.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Genereller Erschliessungsplan

Art. 40

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie land- und forstwirtschaftlichen Wegen (Wirtschaftswege), soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt ferner die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen, Zu- und Ausfahrten sowie Notzufahrtswege fest und enthält die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Anlagen.
- 2 Die Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der land- und forstwirtschaftlichen Wege (Wirtschaftswege) richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 4 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

B. Erschliessungsanlagen

Erschliessungsstrassen, Erschliessungsanlagen

Art. 41

- 1 Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie nach Möglichkeit keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 In Bereichen mit Pflicht für eine gemeinsame unterirdische Parkierungslösung ist eine im betroffenen Gebiet gemeinsame Zu- und Ausfahrt sicherzustellen. Allfällige Anschlusspunkte sind zu beachten. Es besteht die Möglichkeit einer etappierten Bauweise mit Anschlussoption für die nächstrealisierenden Folgeparteien.

Langsamverkehr (Fuss- und Wanderwege / Radwege)

Art. 42

- 1 Bei der Festlegung der Wegnetze des Langsamverkehrs wird nach Möglichkeit auf die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsformen geachtet. Fusswege sind attraktiv zu gestalten und können beleuchtet werden.
- 2 Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetz des Bundes (FWG) signalisiert. Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind grundsätzlich als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 3 Veloverbindungen auf Strassen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind auf eigenständigen Spuren zu führen. Mountainbikerouten sind nach Möglichkeit und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festzulegen.
- 4 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

Wirtschaftswege

Art. 43

- 1 Wirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes. Vorbehalten bleiben spezielle Regelungen. Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu befestigen, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 2 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Art. 44

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und projektierten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Gemeinde resp. von ihr beauftragte Dritte können den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.

- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungserlassen der Gemeinde.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Ver- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hoch- und Niederspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften bzw. die Bestimmungen der Konzessionsvereinbarungen.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 45

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanungspflicht (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) oder in konzeptpflichtigen Gebieten werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 In im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit bereits rechtskräftiger Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn die Bestimmungen der Folgeplanung eingehalten sind.
- 3 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Der Gemeindevorstand kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 4 Folgeplanungen können vom Gemeindevorstand auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 5 Im Rahmen von Folgeplanungen stellt die Gemeinde mit geeigneten Mitteln sicher, dass der Boden gemäss den Nutzungsbestimmungen haushälterisch genutzt wird. Die Gemeinde kann verlangen, dass auf der Grundlage einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie ein ortsbauliches Konzept zu entwickeln ist, welches folgenden Ansprüchen genügt:
 - a) Optimale Einordnung von Bauten und Anlagen in die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie Bildung von kompakten Quartieren mit klaren Siedlungsrändern;
 - b) Sicherstellung einer optimalen Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung;
 - c) Landsparende Erschliessung und Parkierung.

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Anzeigepflicht und Baubewilligungsverfahren

Art. 46

- 1 Bauvorhaben (Bauten und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten sowie Zweckänderungen an Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Gemeinde anzuzeigen. Die Gemeinde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.
- 2 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen sind auch der zuständigen kantonalen Amtsstelle anzuzeigen.
- 3 Im Rahmen von Art. 40a KRVO wird entschieden, ob ein ordentliches Baubewilligungsverfahren oder ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob das Vorhaben ausnahmsweise als baubewilligungsfrei realisiert werden kann. Der Entscheid wird der Bauherrschaft innert-15 Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mitgeteilt.
- 4 Nach Eingang des formellen Baugesuchs erfolgt das festgelegte Verfahren, bei Bedarf wird das Verfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone eingeleitet. Die Gemeinde stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

Art. 47

- 1 Alle nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gemäss Art. 40 ff KRVO werden grundsätzlich dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach Art. 50 ff KRVO unterstellt. Ausgenommen davon sind bewegliche Weidezäune während der Weidezeit (Art. 40a KRVO).

Baugesuch

Art. 48

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Gemeinde ein Baugesuch auf amtlichem Formular einzureichen. Die elektronische Übermittlung des Baugesuchs erfolgt nach Abs. 2, in physischer Form sind mindestens zwei Ausfertigungen für Vorhaben innerhalb der Bauzone resp. mindestens vier Ausfertigungen bei BAB-Gesuchen einzureichen. In besonderen Fällen können weitere Ausfertigungen verlangt werden.
- 2 Eine elektronische Übermittlung des Baugesuches ist über das dafür vorgesehene und auf der Internetseite der Gemeinde aufgeschaltete Internetportal

vorzunehmen. Der Gemeindevorstand kann die Einzelheiten der elektronischen Übermittlung in einem Reglement regeln.

- 3 Die dem Baugesuch beizulegenden Unterlagen sind in Anhang 1 des Baugesetzes enthalten. Gesuche für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.
- 4 Die Gemeinde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen. Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 5 Die Baugesuchunterlagen sind von den Grundeigentümern, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümern.
- 6 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks inkl. Änderungen abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 49

- 1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Gemeinde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wiederherzustellen (Revers).
- 2 Reverse sind auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anzumerken.

Verfahrenskosten

Art. 50

- 1 Zur Deckung des Aufwands im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden kostendeckende Gebühren erhoben. Die Gemeinde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.

- 2 Bemessung und Erhebung der Baubewilligungsgebühren richten sich nach dem Gebührengesetz für das Baubewilligungsverfahren der Gemeinde Zillis-Reischen.

2. Ergänzende Vorschriften zum Zweitwohnungsgesetz

Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen Art. 51

- 1 Für die Bewilligung von neuen Erstwohnungen und von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gelten ausschliesslich die Bestimmungen des ZWG ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Vorbehalten bleiben die allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften sowie die Erschliessungsvorschriften der Gemeinde.

Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben Art. 52

- 1 Die Bewilligung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung zur Querfinanzierung von neuen oder bestehenden Hotels bzw. strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 - 3 ZWG) kann von sichernden Auflagen im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung oder im Baubewilligungsverfahren abhängig gemacht werden.
- 2 Umnutzungen von bestehenden Hotels bzw. strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG sind unzulässig.

3. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene Art. 53

- 1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.
- 2 Wohn- und Schlafräume sowie Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und gedämmt sind.

Energiehaushalt Art. 54

- 1 Die Gemeinde kann den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien fördern und unterstützen. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 55

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr (samstags bis 18.00) ausgeführt werden. In besonderen Fällen können Ausnahmen gestattet oder weitere Einschränkungen verfügt werden.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu verwerten oder zu entsorgen.

Siloballen

Art. 56

- 1 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern. Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.
- 2 Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald, Gewässer-, Strassenabstände, Verunstaltungsverbot etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen in jedem Fall einzuhalten.

Lagerplätze

Art. 57

- 1 Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in den dafür bestimmten Zonen sowie in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Gemeinde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.
- 3 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

4. Gestaltung

Architektur

Art. 58

- 1 Bauten und Anlagen sind so auszugestalten, dass in Bezug auf die Umgebung und das Ortsbild eine gute optische Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Bei Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Einordnung in das bestehende Siedlungsgefüge, Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung, Materialisierung oder Farbgebung nicht genügen, kann die Gemeinde den Beizug der Gestaltungsberatung anordnen.

Dächer

Art. 59

- 1 Dächer sind gesamtheitlich mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien, Farben) und Siedlungsstruktur zu gestalten. Farbecht bleibende, nicht ändernde Kunststoffmaterialien und dergleichen, die störend wirken, sind nicht gestattet.
- 2 Es sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer sowie angelehnte Pultdächer zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sowie An- und Kleinbauten können ausnahmsweise auch andere Dachformen, Materialien und Abweichungen von den Neigungsvorgaben gemäss Zonenschema zugelassen werden. Bei Bedarf zieht die Gemeinde in den Kern- und Dorfzonen diesbezüglich die Gestaltungsberatung bei.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit besonderer Sorgfalt und Zurückhaltung zu gestalten.
- 4 In der Kernzone und den Dorfzonen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich nicht um eine geschützte oder zu erhaltende Baute handelt und keine andere Möglichkeit zur Belichtung des Dachraumes besteht. Einzelne Dachflächenfenster bis max. 1.40 m² Fensterfläche sind bei guter Einordnung gestattet.
- 5 Die Gemeinde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Art. 60 (Energieanlagen) und 61 (Solaranlagen) Ausnahmen von Absatz 2 gestatten.

Energieanlagen im Allgemeinen

Art. 60

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten insbesondere gut ins Gebäude sowie ins Orts- und

Landschaftsbild einzufügen. Bei Bedarf werden externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung beigezogen.

- 2 Der Gemeindevorstand kann Richtlinien für die Einfügung von Energieanlagen erlassen, dabei ist zwischen standortgebundenen Anlagen zur Warmwassererzeugung und standortungebundenen Anlagen zur Stromerzeugung zu differenzieren.

Solaranlagen

Art. 61

- 1 Als Solaranlagen gelten Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie (PVA) und thermische Solaranlagen zur Produktion von warmem Wasser (Kollektoren). Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung dient der jeweilige Leitplan für Solaranlagen des Amtes für Raumentwicklung Graubünden.
- 2 Nach Möglichkeit sind in erster Linie In- und Aufdachlösungen zu realisieren. Das Aufständern ist nur in Ausnahmefällen, und soweit dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, zulässig.
- 3 Solaranlagen, die Kulturobjekte gemäss Bundesinventar ISOS oder gemäss Generellem Gestaltungsplan tangieren, unterliegen der Gestaltungsberatungspflicht und bedürfen einer ordentlichen Baubewilligung.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 62

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen. Längs öffentlichen Erschliessungsstrassen sind Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge min. 50 cm zurückzusetzen. Gegen Revers können sie bis an den Fahrbahnrand gestellt werden. Bei Einfriedungen und Pflanzen an Kantonsstrassen gilt Art. 45 StrG in Verbindung mit Art. 21 und 22 StrV.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind zu entfernen. Temporär erstellte Maschendrahtzäune sind nach deren Gebrauch zu entfernen. Die Gemeinde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls lässt die Gemeinde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümerschaft ausführen.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Gemeinde deren Beseitigung anordnen. Die Kosten sind durch den Verursachenden zu tragen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 63

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

Reklame- und Hinweistafeln

Art. 64

- 1 Dauerhafte und temporäre Reklame- und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Blinkende Anlagen sind verboten.
- 2 Ausserhalb des Siedlungsgebiets dürfen Plakate nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen angebracht werden.
- 3 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes (Art. 24 StrV).

Antennen

Art. 65

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Gemeinde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.
- 2 Zum Schutz der Wohngebiete vor Immissionen und zum Schutz des Ortsbildes in der Dorfkern- und Dorfkernerweiterungszone sind die Standorte für visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennen nach folgenden Prioritäten zu wählen:
 1. Priorität: Mitbenützung bestehender Standorte ausserhalb der Bauzone, sofern nachweislich, etwa aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, vorteilhafter gegenüber Standorten innerhalb der Bauzone
 2. Priorität: Standorte in reinen Arbeitszonen oder in anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen
 3. Priorität: Standorte in Mischzonen
 4. Priorität: Standorte in Wohnzonen

Um die Anzahl Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind zudem, soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter bestehende Standorte gemeinsam zu nutzen. Die Mobilfunkanbieter begründen die Standortwahl mit entsprechendem Nachweis im Baugesuch.

Sofern die bewilligten Antennenanlagen aufgrund neuer Erkenntnisse nicht mehr nutzbar sind, sind diese auf Kosten des Eigentümers zu beseitigen. Die Gemeinde kann eine Frist zur Beseitigung und Wiederherstellung anordnen.

Campieren, Abstellen von Wohnwagen und Campingmobilen Art. 66

- 1 Das Campieren oder dauerndes Abstellen von Wohnwagen und Campingmobilen ausserhalb von Zonen mit erlaubter Campingnutzung ist unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 unzulässig.
- 2 Die Gemeinde kann innerhalb und ausserhalb von in der Bauzone gelegenen Gebäuden und Grundstücken Ausnahmen vom Verbot nach Abs. 1 gewähren, sofern dadurch die Realisierung und Nutzung der Pflichtabstellplätze für Motorfahrzeuge nicht erschwert wird und keine nachbarlichen Interessen resp. Ortsbildschutzanliegen entgegenstehen.
- 3 Die Gemeinde kann weiter für Angebote, die hauptsächlich auf einzelne Übernachtungen ausgelegt sind, ebenfalls Ausnahmen zulassen, insbesondere:
 - a. Im Rahmen von zeitlich befristeten Zeltlagern.
 - b. Auf Parkplätzen resp. von der Gemeinde bezeichneten Stellplätzen.
 - c. Bei landwirtschaftlichen Gewerbebetrieben.
- 4 Für den gewerbemässigen Betrieb eines Stellplatzes auf dem Gemeindegebiet bedarf es einer Bewilligung der Gemeinde und ausserhalb der Bauzone eine BAB-Bewilligung der BAB-Behörde.

5. Verkehr

Verkehrssicherheit Art. 67

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Gemeinde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen und Gewächse auf Kosten des Eigentümers verfügen.
- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben

sie untätig, lässt die Gemeinde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

- 3 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Zu- und Ausfahrten

Art. 68

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge und 3.0 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5.0 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4.0 m Länge vorhanden sein. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone von Zillis und der Dorfzone von Reischen, können davon abweichende Masse gestattet werden.
- 3 Die Gemeinde 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.
- 4 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamts.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 69

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten. Werden Abstellplätze auf fremden Boden bereitgestellt, sind entsprechende, dauernde Dienstbarkeiten einzutragen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei:

– Wohnbauten:	1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro Wohnung bis 80 m ² Hauptnutzfläche, darüber 2 Abstellplätze
– Gewerbe- / Bürogebäude:	1 Platz pro 50 m ² Hauptnutzfläche
– Verkaufslokal:	1 Platz pro 30 m ² Verkaufsfläche
– Beherbergungsbetrieb:	1 Platz pro 4 Gastbetten
– Restaurationsbetrieb:	1 Platz pro 4 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

- 3 Ab vier Pflicht-Abstellplätze pro Wohnbaute ist mindestens ein Besucherabstellplatz zu realisieren. Vorbehalten bleiben Bestimmungen in Folgeplänen.
- 4 Für weitere Bauten und Anlagen wird die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen) bestimmt. In besonderen Fällen kann die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabgesetzt werden.
- 5 Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
- 6 Werden Pflichtparkplätze durch nachträgliche Abparzellierung von der zugehörigen Baute oder Anlage getrennt, ist durch die Grundeigentümer der Nachweis für Realersatz im Sinne von Abs. 1 zu erbringen.

Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze

Art. 70

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Motorfahrzeug-Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz CHF 8'000.-. Dieser Betrag entspricht dem schweizerischen Baupreisindex (Hochbau, Grossregion Ostschweiz) am 1. April 2022 von 107.9 Punkten (Basis April 2020 = 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%. Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen Motorfahrzeug-Abstellplatz.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und Langsamverkehr zu verwenden.

Anordnung von Motorfahrzeug-Abstellplätzen

Art. 71

- 1 Auf wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen ist bei der Anlage von Abstellplätzen gebührend Rücksicht zu nehmen.
- 2 Bei Bedarf zieht die Gemeinde die Gestaltungsberatung bei.

6. Versorgung und Entsorgung

Öffentliche Werkleitungen

Art. 72

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstücks, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

Abwässer

Art. 73

- 1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmt die Wasser- und Abwassergesetzgebung.

Kompostierungsanlagen

Art. 74

- 1 Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen, dass Wildtiere keinen Zugriff auf die Anlage erlangen und dass die Verbreitung invasiver Neophyten bestmöglich ausgeschlossen werden kann.

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 75

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung der Gemeinde zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile ist gestattet, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende

Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachgedämmt werden.

- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.
- 5 Vorbehalten bleiben die Regelungen gemäss Konzessionsverträgen.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 76

- 1 Die Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen und Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen. Verursachen diese jedoch unzumutbare Mehrkosten so sind diese von den Verursachern zu tragen.

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

Art. 77

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

V Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsprogramm

Art. 78

- 1 Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung des mit dem Bauwesen beauftragten Mitglieds der Geschäftsleitung erarbeitet.
- 2 Der Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde liegt während 30 Tagen öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Gemeinde Vorschläge und Einwendungen einbringen.
- 3 Die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen werden in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Erschliessungserlasse

Art. 79

- 1 Die Erschliessungserlasse regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungserlasse legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungserlasse regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Erlasse den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungserlasse sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsgesetze ist die Gemeindeversammlung.

- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen sowie in Konzessionsvereinbarungen im Bereich Elektrizitätsversorgung.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 80

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

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Ausführung

Art. 81

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen für die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Müssen Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung abgelehnt werden, können die Antragstellenden ermächtigt werden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen. Davon ausgenommen sind die Anlagen zur Elektrizitätsversorgung.

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 82

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.

- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Gemeinde kann erforderliche Anordnungen treffen.

Schneeräumung

Art. 83

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Gemeinde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee und Streugut unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden repariert oder vergütet. Das Strassengesetz der Gemeinde regelt weitere Details.

Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines

Art. 84

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- 2 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten.
- 3 Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtungen trifft die Gemeinde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 4 Muss eine private Leitung ein fremdes Grundstück durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Im Streitfall kann die Gemeinde den Grundeigentümer verpflichten, das Durchleitungsrecht zu gewähren.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 85

- 1 Die Gemeinde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen.

- 2 Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Gemeinde legt in solchen Fällen u.a. und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.
- 4 Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

Übernahme durch die Gemeinde

Art. 86

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

Die Kosten werden nach dem Vorteilsprinzip auf die Eigentümer aufgeteilt.

- 2 Der Gemeindevorstand kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 87

- 1 Die zuständigen Gemeindeorgane vollziehen die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel

Art. 88

- 1 Verfügungen und Anordnungen des Bauamts, der Geschäftsleitung oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Beschwerde beim Gemeindevorstand angefochten werden. BAB-Entscheide sind direkt vor dem Obergericht des Kantons Graubünden anfechtbar.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 3 Gegen Entscheide des Gemeindevorstandes kann innert 30 Tage Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden eingereicht werden.

Inkrafttreten

Art. 89

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Urnenabstimmung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten Baugesetz gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der ehemaligen Gemeinden als aufgehoben, vorbehältlich folgender nutzungsplanerischer Festlegungen, Erlasse und Planungsmittel:
 - Teilrevision Nislas (projektbezogene Planung) – Beschluss Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024, Regierungsbeschluss pendent

Formelle Anpassungen gemäss neuem Baugesetz gehen den vorbehaltenen Planungserlassen vor.

Anhang 1 – Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)

Bei den unter «Regelfall» gekennzeichneten Unterlagen handelt es sich um Unterlagen, welche im Regelfall einzureichen sind. In Rücksprache mit der Bauverwaltung kann fallweise auf einzelne Grundlagen verzichtet werden.

Bei den unter «bei Bedarf» gekennzeichneten Unterlagen handelt es sich um Unterlagen, welche bei Bedarf zusätzlich einzureichen sind. Die Bauverwaltung bestimmt, welche Unterlagen einzureichen sind.

Unterlagen / Nachweis	Regelfall	bei Bedarf
1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;	X	
2. Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen in Erhaltungszonen;		X
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;	X	
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;	X	
5. Ansichten und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss Skizze im Baugesetz, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten;	X	
6. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen sowie der Abstellplätze;	X	
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;	X	
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;	X	
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;	X	
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;		X
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;		X
12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen und von Waldareal die gemäss kantonalen Vorschriften erforderlichen Gesuche samt Vorprüfungsberichte der Fachstellen;		X
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;	X	
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;		X
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;		X
16. Bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;		X

Unterlagen / Nachweis	Regelfall	bei Bedarf
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;		X
18. Bei relevanten Bauvorhaben im Sinne von Art. 80 KRG, Konzepte und Formulare zum behindertengerechten Bauen nach SIA 500 (ein Plansatz);		X
19. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;		X
20. Bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;		X
21. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidg. Vorschriften (auf Verlangen der Gemeinde);		X
22. Bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;		X
23. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Gemeinde);		X
24. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;		X
25. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;		X
26. Lärnmachweis nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) sofern Luft/Luft- oder Luft-/Wasserwärmepumpen vorgesehen sind;		X
27. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);		X
28. Bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;		X
29. Bestätigung, dass die erforderlichen Abklärungen zum Schutz gegen Radon getroffen wurden;		X
30. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);		X
31. Bei BAB-Gesuchen: Angaben zu NHG-Schutzobjekten (Vegetation, Hecken).		X

Anhang 2 – IVHB Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen gemäss Musterbaugesetz 2020 (MBauG2020)

A: IVHB B: Ausnutzungsziffer AZ (Art. 37a KRVO)

A IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

1. TERRAIN

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

In unklaren Situationen hat die Gemeinde das massgebende Terrain festzustellen. Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein.

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann.

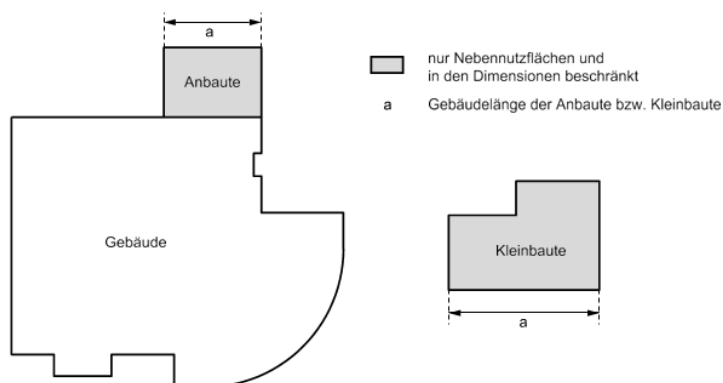
2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässige Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.



Figur 2.1 – 2.3
Gebäude, Kleinbauten und Anbauten

2.4 Unterirdische Bauten

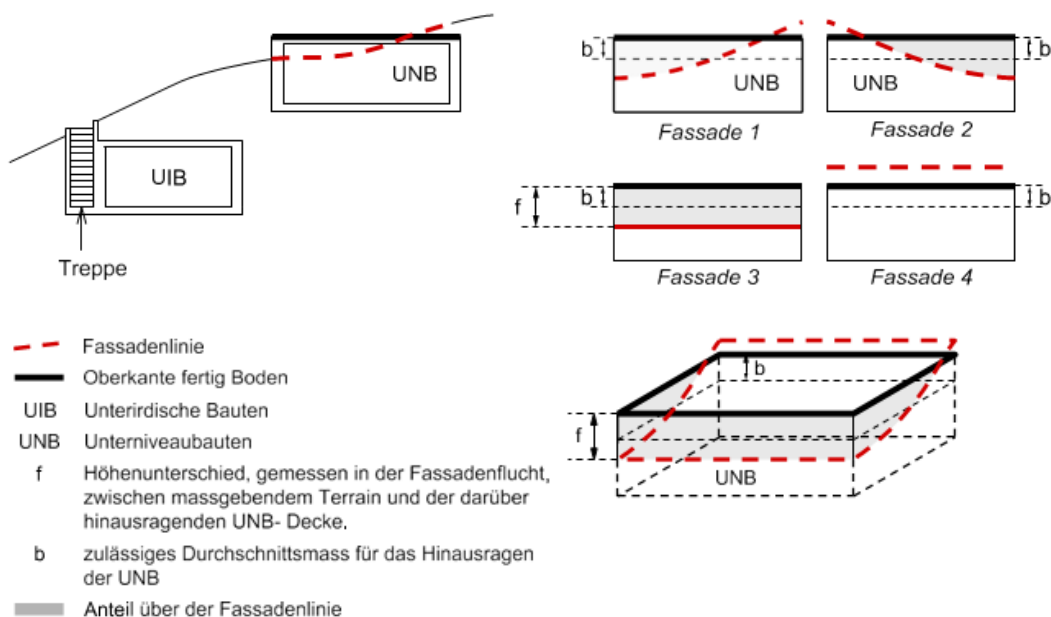
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.

2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. GEBÄUDETEILE

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie. Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.

3.2 Fassadenlinie

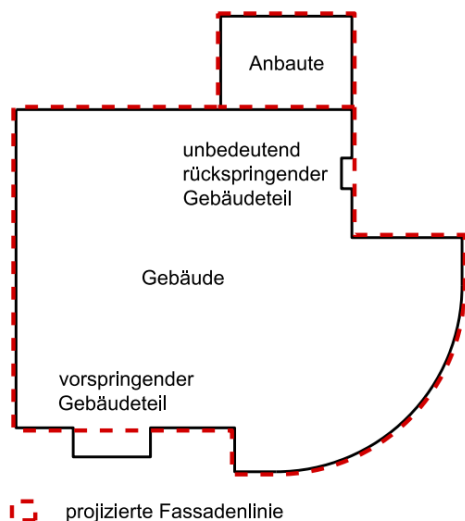
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse etwa zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden oder der Untergeschosse etc.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

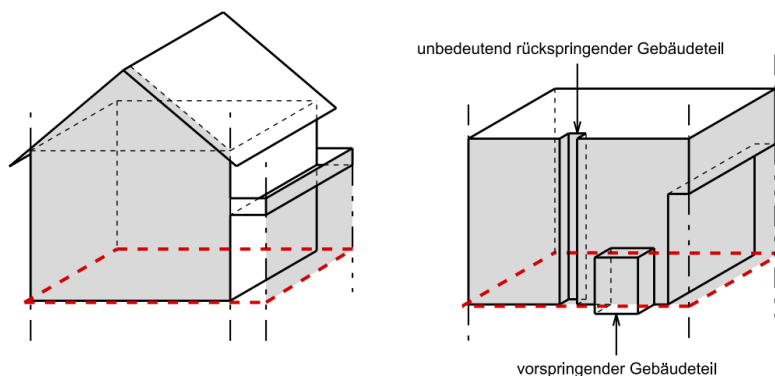
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

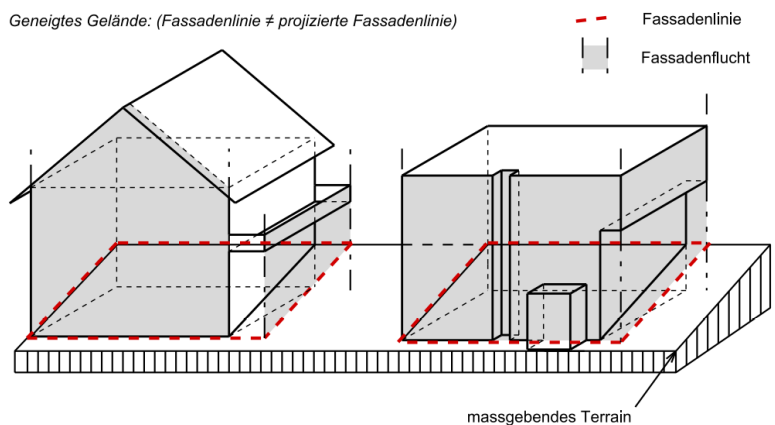


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)

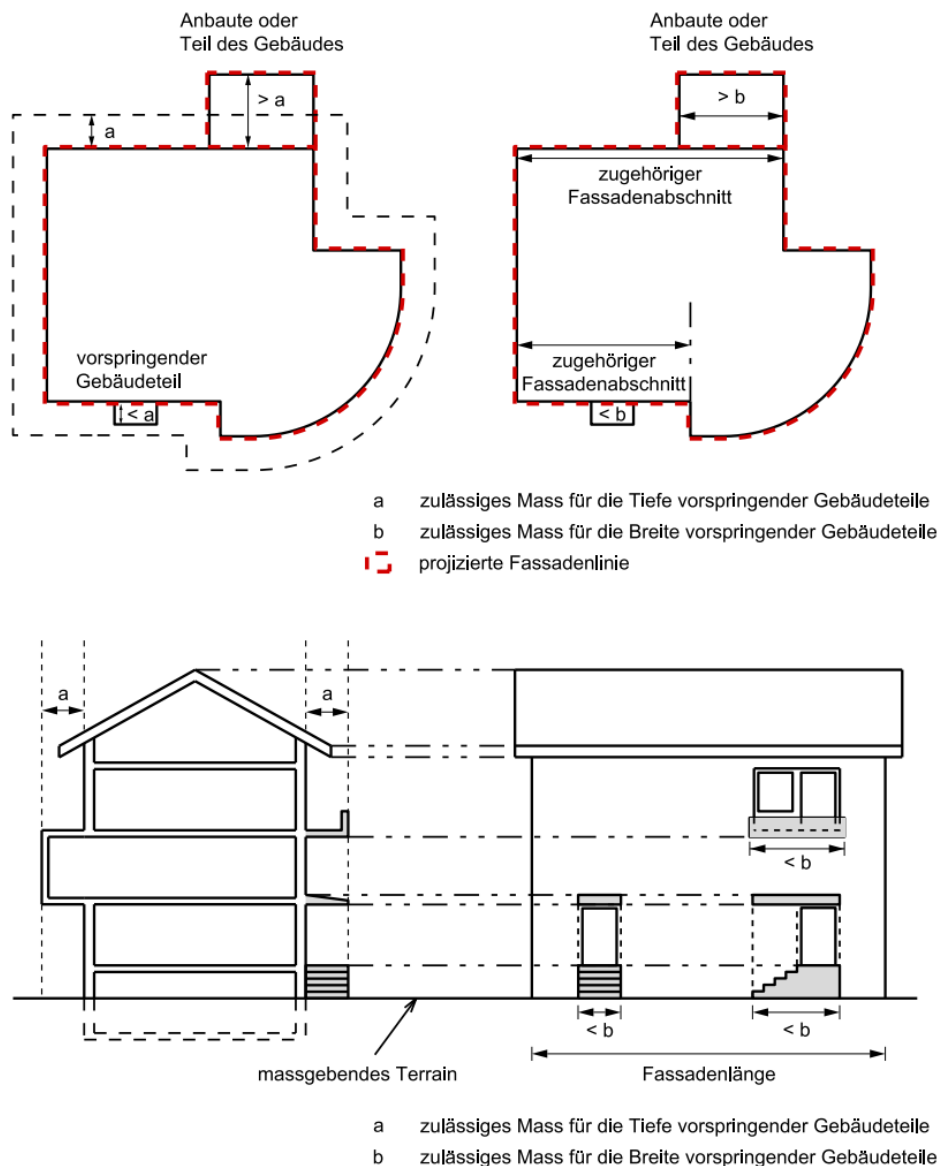


Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone. Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).

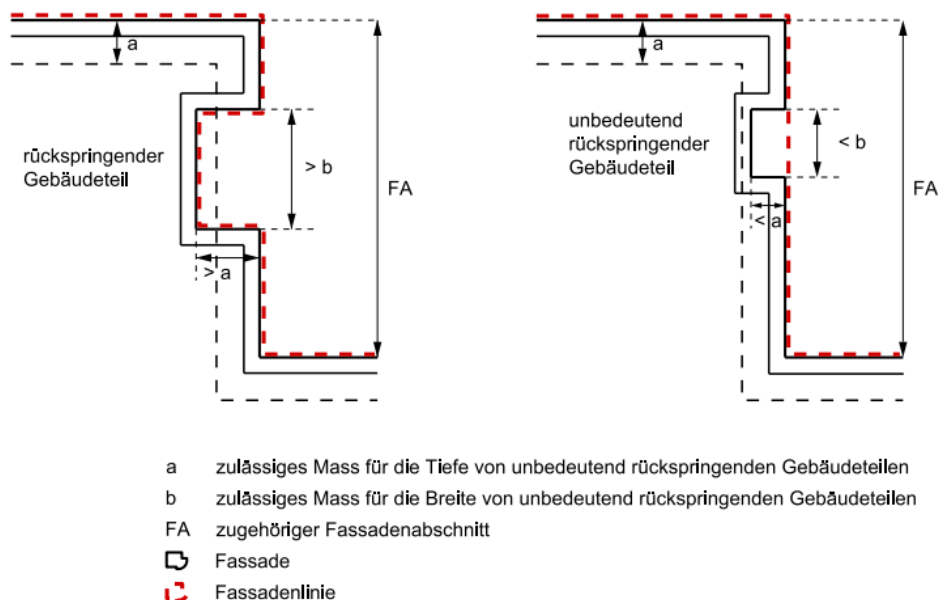


Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge. Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



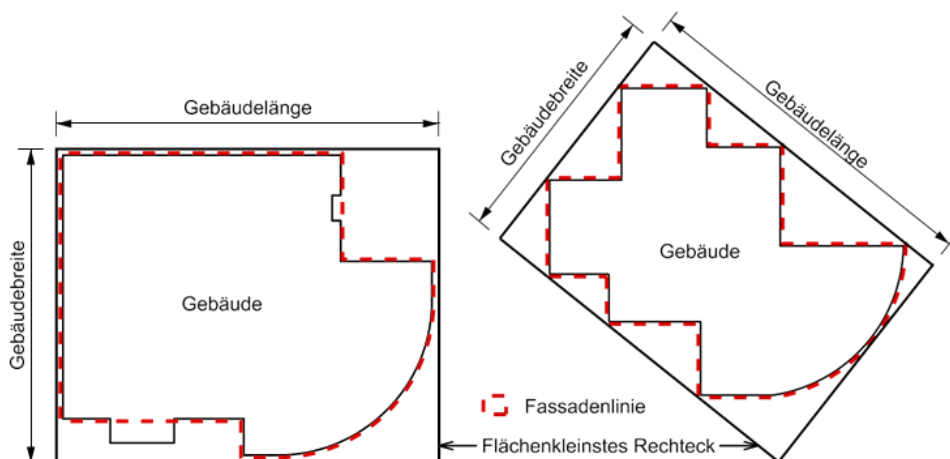
Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Die Gebäudebreite ist demgegenüber die kürzere Seite des Rechtecks.



Figur 4.1 Gebäudelänge

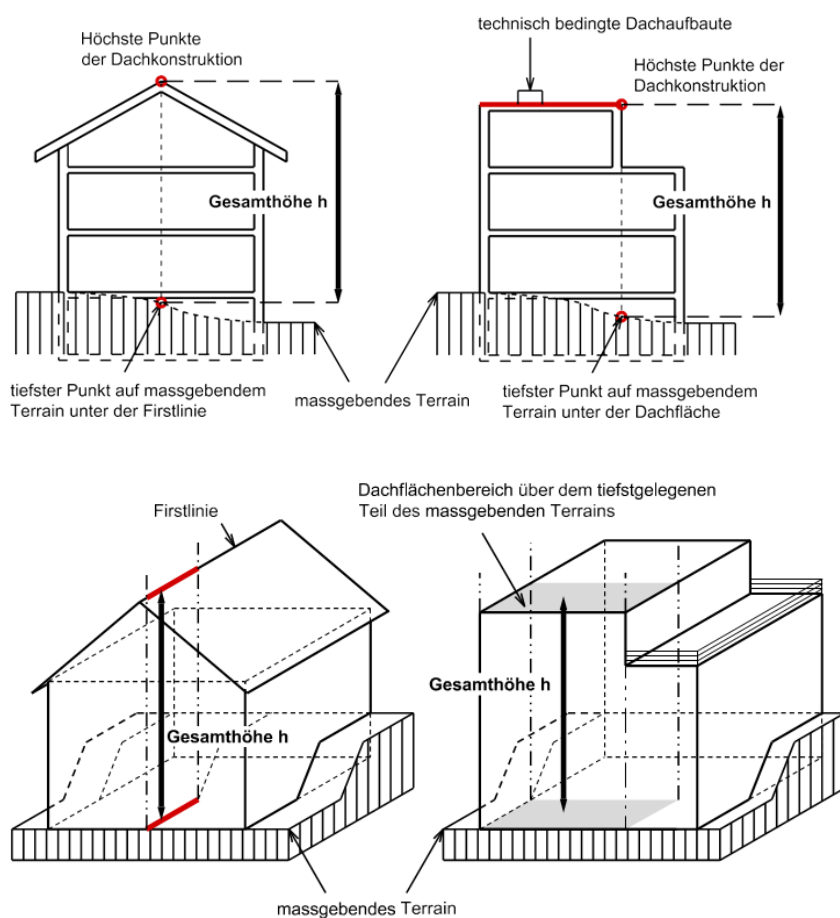
5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

5.1 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

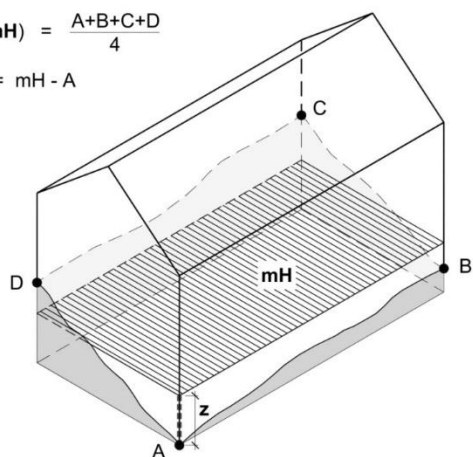
Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.



Figur 5.1a Gesamthöhe

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

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

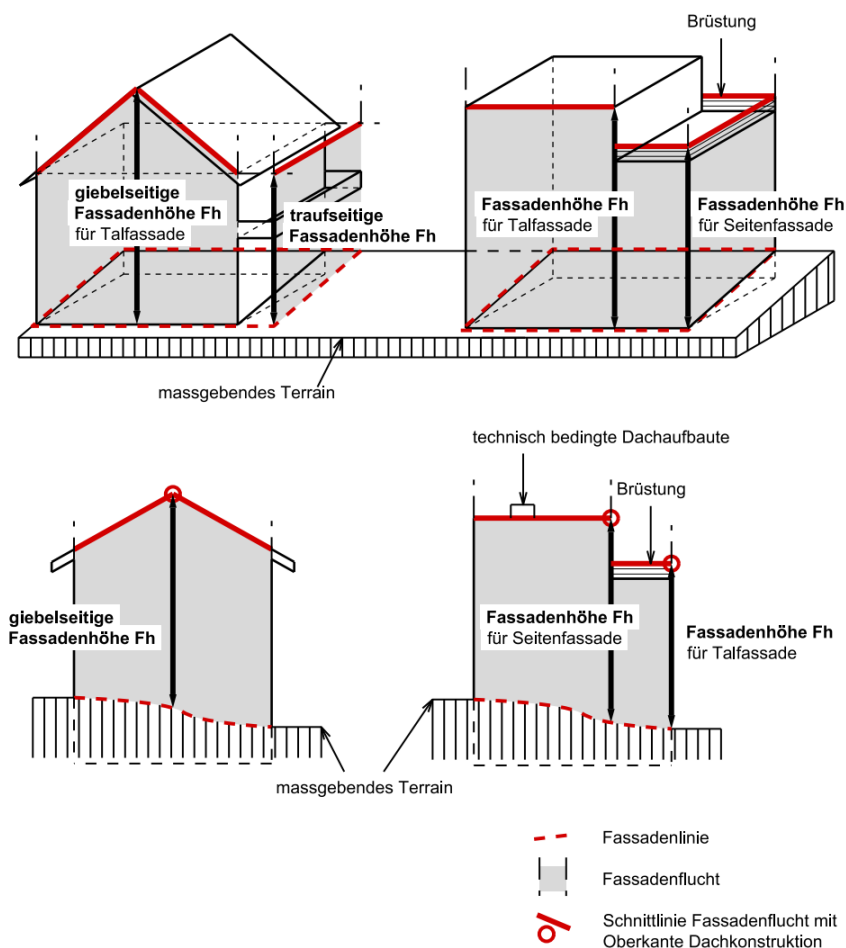


Figur 5.1b mittlere Höhe (mH) / Zuschlag z – Art. 18

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

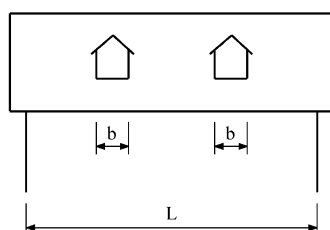
Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.



L = Gebäudelänge
 b = Breite des Dachaufbaus

$$b + b \leq 1/4 L$$

Figur Dachaufbauten – Art. 21

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

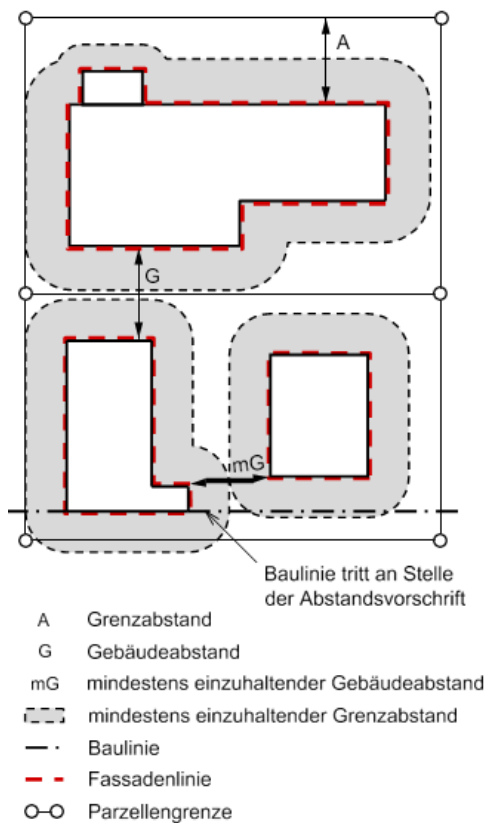
7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen, insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften. Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien. Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.

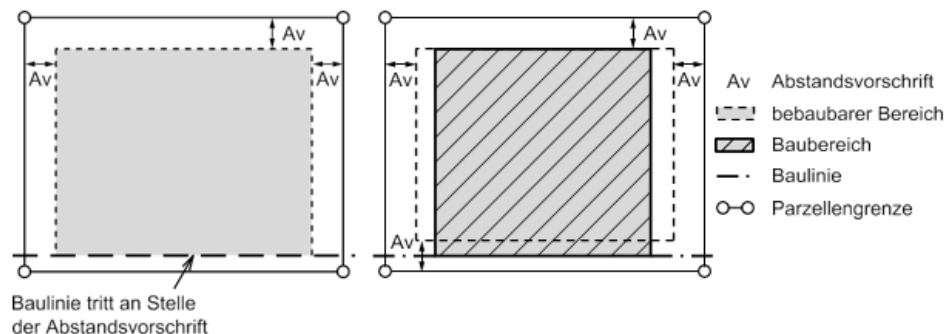


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.

Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.



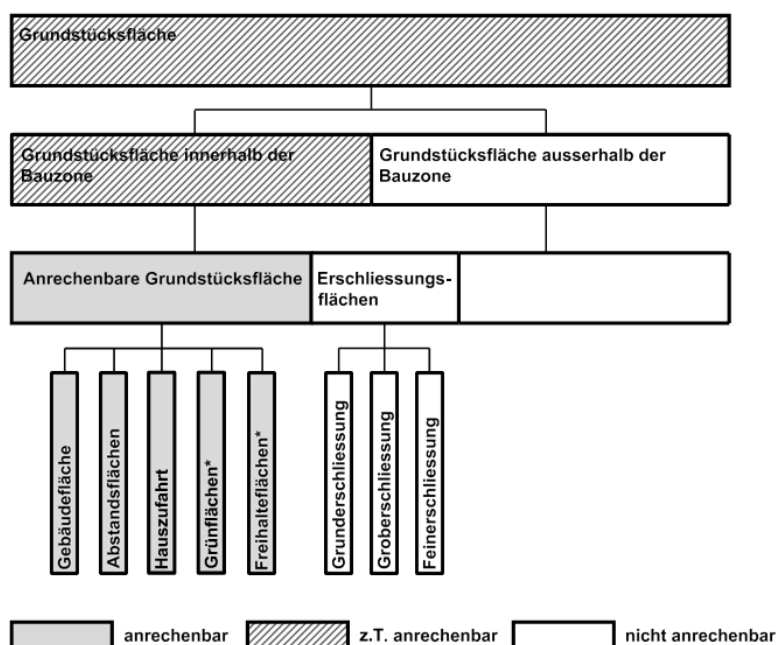
Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

8. NUTZUNGSZIFFERN

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

B Ausnützungsziffer AZ (Art. 37a KRVO)

Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{aGF}{aGSF}$$

Als anrechenbare Geschossflächen (aGF) gelten folgende Flächen:

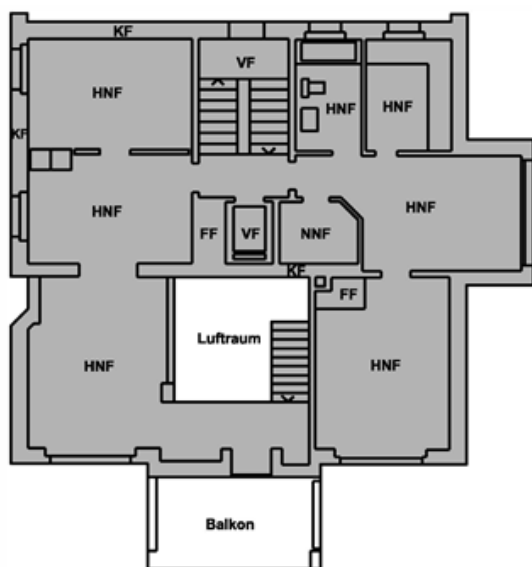
1. Hauptnutzflächen (HNF);
2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Nicht angerechnet werden:

1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
2. Funktionsflächen (FF);
3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrriechräume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintierställe.

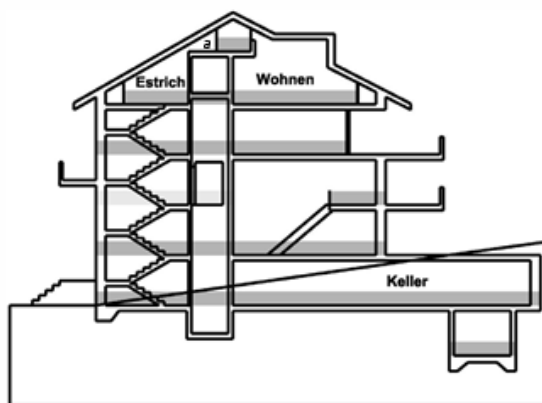
Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416 (siehe nachstehend).

Grundriss



Schnitt

Anrechenbare Geschossfläche (aGF): a = 1.60 m



Figur 8.5 Anrechenbare Geschossfläche (aGF)

Definitionen aus der Norm SIA 416

Geschossfläche GF	Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss. Die Geschossfläche GF gliedert sich in - Nettogeschossfläche NGF und - Konstruktionsfläche KF.
Nettogeschossfläche NGF	Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in - Nutzfläche NF, - Verkehrsfläche VF und - Funktionsfläche FF.
Nutzfläche NF	Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche NF gliedert sich in - Hauptnutzfläche HNF und - Nebennutzfläche NNF
Hauptnutzfläche HNF	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
Nebennutzfläche NNF	Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau - Waschküchen - Estrich- und Kellerräume, - Abstellräume, - Fahrzeugeinstellräume, - Schutzräume und Kehrtrräume.
Verkehrsfläche VF	Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.
Funktionsfläche FF	Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht. Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie - Räume für Haustechnikanlagen, - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, - Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und - Tankräume.
Konstruktionsfläche KF	Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen. Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind. Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm. Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in - Konstruktionsfläche tragend KFT und - Konstruktionsfläche nichttragend KFN.
Grundstücksfläche GSF	Das betrachtete Grundstück kann umfassen - eine einzelne Parzelle, - mehrere Parzellen und - Teile einer oder mehrerer Parzellen Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in Gebäudegrundfläche GGF und Umgebungsfläche UF.
Umgebungsfläche UF	Die Umgebungsfläche UF ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung. Flächen über ganz oder teilweise im Erreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen. Die Umgebungsfläche gliedert sich in - Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und - Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF.

Anhang 3 – Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bedeutung
a	Tiefe vor- bzw. unbedeutend rückspringender Gebäudeteile (Mass gemäss IVHB)
Abs.	Absatz (in Artikeln von Rechtserlassen)
aGF	anrechenbare Geschossfläche
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche
Art.	Artikel (von Rechtserlassen, wie z.B. Baugesetz)
Av	Abstandsvorschriften
AZ	Ausnützungsziffer
b	Breite vor- bzw. rückspringender Gebäudeteile sowie Durchschnittsmass bei Unterniveaubauten (Mass gemäss IVHB)
BAB-Behörde	für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zuständige kantonale Behörde
BAB-Bewilligung	Bewilligung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone
BAB-Entscheid	Entscheid über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone
BAB-Gesuch	Baugesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone
BAB-Verfahren	Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone
BR	Bündner Rechtsbuch (kantonale Rechtssammlung)
BUF	bearbeitete Umgebungsfläche (Hart- bzw. Grünflächen), Norm SIA 416
C	Campingzone
CHF	Schweizer Franken
cm	Zentimeter (Masseinheit, Längenmass)
D	Dorfzone
DA	Dorfzone A
eidg.	eidgenössische(n)
ES	Empfindlichkeitsstufe (Lärmschutz)
f	Herausragen von Unterniveaubauten über das massgebende Terrain (Mass gemäss IVHB)
FA	Fassadenabschnitt
FAT-Bericht	Bericht zu den Mindestabständen bei Geruchsbelastung
FF	Funktionsfläche (Norm SIA 416)
ff	fortfolgend

FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege, SR 704
GF	Garten- und Freihaltezone (Zonenplan); Geschossfläche (Norm SIA 416)
GGF	Gebäudegrundfläche (Norm SIA 416)
GGP	Genereller Gestaltungsplan
GN	Gewerbezone Nislas
GSF	Grundstücksfläche
GW	Gewerbe-/Wohnzone
HNF	Hauptnutzfläche(n) (Norm SIA 416)
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
kant.	kantonal(e)
Kap.	Kapitel
Ke	Kernzone
KF	Konstruktionsfläche (Norm SIA 416)
KFN	Konstruktionsfläche nichttragend (Norm SIA 416)
KFT	Konstruktionsfläche tragend (Norm SIA 416)
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden, BR 801.100
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, BR 801.110
KVA	Kehrichtverbrennungsanlage
L	Länge als Bezugsmass (z.B. 1/4 L bei Dachaufbauten)
lit.	litera (Buchstabe in Artikeln von Rechtserlassen)
m	Meter (Masseinheit, Längenmass)
m ü.M.	Meter über Meer (Höhenangabe)
m ²	Quadratmeter (Masseinheit, Flächenmass)
massg.	massgeblich / massgebend
MBauG2020	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (aus dem Jahr 2020)
mG	mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
mH	mittlere Höhe
NF	Nutzfläche (Norm SIA 416)
NGF	Nettogeschossfläche (Norm SIA 416)

NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, SR 451
NNF	Nebennutzfläche(n) (Norm SIA 416)
PVA	Photovoltaikanlage
PZ	Parkierungszone
QP	Quartierplan, oder Quartierplanung
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung, SR 700
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (genannt mit Normen, z.B. SIA 416)
SR	Systematische Rechtssammlung des Bundesrechts
StrG	Strassengesetz des Kantons Graubünden, BR 807.100
StrV	Strassenverordnung des Kantons Graubünden, BR 807.110
TWW	Trockenwiesen und -weiden
TwwV	Trockenwiesenverordnung, SR 451.37
UF	Umgebungsfläche gemäss Norm SIA 416
UIB	unterirdische Baute(n)
UNB	Unterniveaubaute(n)
UUF	unbearbeitete Umgebungsfläche (Norm SIA 416)
VF	Verkehrsfläche (Norm SIA 416)
VSS-Normen	Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute
W 0.4, 0.5	Wohnzone 0.4, Wohnzone 0.5
WC	Wasserklosett (öffentliche WC-Anlage)
z	Zuschlag Höhenmass beim Bauen im geneigten Gelände
Ziff.	Ziffer
ZöA	Zone für öffentliche Anlagen
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ZöBAN	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Nislas
ZöBAT	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Talmuseum
ZWG	Bundesgesetz über Zweitwohnungen, SR 702
°	Grad (Winkel- bzw. Dachneigungsmass)
%	Prozent
X/Y (z.B. 1/4)	Verhältniszahl (mathematisch), «X zu Y»

=	gleich
≠	ungleich
<	kleiner als
≤	gleich oder kleiner als
>	grösser als

