



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Küblis**

# Teilrevision Baugesetz

## Anpassung an die übergeordnete Gesetzgebung im Bereich Siedlung

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 23. August 2024

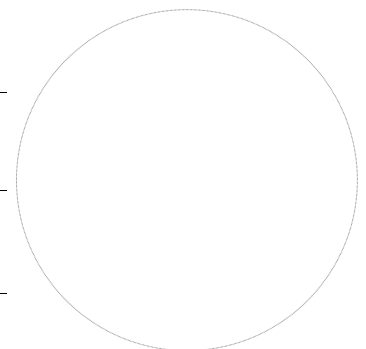
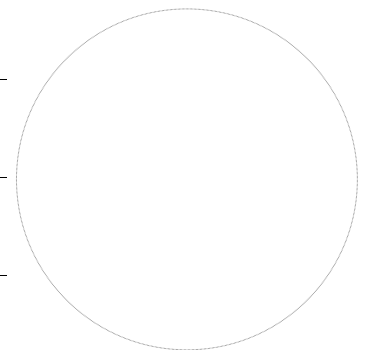
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:





Das Baugesetz der Gemeinde Küblis vom 19. Juni 2015 wird wie folgt geändert und ergänzt:

#### Hinweise

Normal = Rechtskräftiger Gesetzestext

Rot = Änderung oder Ergänzung

durchgestrichen = Streichung

#### Boden- und Baulandpolitik

Art. 4

- ~~1 Die Sicherung der Baulandverfügbarkeit im Sinne von Art. 19 Abs. 2 KRG erfolgt durch Abschluss von Kaufrechtsverträgen, allenfalls ergänzt mit entsprechenden Mehrwertausgleichsverträgen, als Voraussetzung für Neueinzonungen.~~
- ~~2 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen öffnen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.~~
- 1 Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

#### Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen

Art. 4a

- 1 Die Gemeinde kann bei der Zuweisung von Land zur Bauzone und bei Umzonungen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck nach den Vorgaben des kantonalen Rechts (Art. 19b KRG) vertraglich sicherstellen. Verzichtet die Gemeinde auf Vertragsverhandlungen oder scheitern diese, unterliegen die eingezonten oder umgezonten Grundstücke der gesetzlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 19c bis Art. 19f KRG.
- 2 Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken (Einzonung) beträgt 2 Jahre. Vorbehalten bleiben abweichende vertragliche Regelungen gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG.
- 3 Die bereits vor dem 25. Oktober 2018 rechtskräftig ausgeschiedenen, jedoch noch nicht zonengemäss überbauten Bauzonenflächen, für welche sich im öffentlichen Interesse eine Bauverpflichtung aufdrängt, sind im Zonenplan besonders bezeichnet. Werden diese Flächen nicht innert der im Zonenplan festgelegten Frist seit rechtskräftiger Unterstellung unter die Bauverpflichtung überbaut, finden die Art. 19d bis Art. 19f KRG auf die betroffenen Grundstücke Anwendung.

- 4 Für die Erfüllung der Bauverpflichtung und die Entlassung von Grundstücken aus der Bauzone bei Nichterfüllen gelten die einschlägigen kantonalen Bestimmungen.
- 5 Die Gemeinde richtet auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- 6 Die Baubehörde ist befugt, zur vorliegenden Vorschrift die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme und der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

#### Kommunales räumliches Leitbild

Art. 5a

- 1 Der Gemeindevorstand beschliesst unter Berücksichtigung der Grundlagen das kommunale räumliche Leitbild (KRL). Das KRL ist ein Strategiepapier des Gemeindevorstandes zuhanden der nachgelagerten Nutzungsplanung. Es ist weder eigentümer- noch behördenverbindlich.
- 2 Der Gemeindevorstand stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher. Er kann das KRL der Fachstelle für Raumplanung zur Beurteilung unterbreiten.

#### Baukommission

Art. 8

- 1 Die Baukommission besteht aus dem Präsidenten und 2 Mitgliedern. ~~In der Baukommission soll nach Möglichkeit höchstens ein Mitglied des Gemeindevorstandes als ordentliches Mitglied Einsitz nehmen.~~ Die Baukommission wird von Amtes wegen durch das mit dem Bauwesen betrauten Mitglied des Gemeindevorstandes präsiert. Wahlverfahren und Ausschlussgründe richten sich im Übrigen nach der Gemeindeverfassung.
- 2 ~~Präsident und~~ Die Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. ~~Die Baukommission konstituiert sich selbst.~~
- 3 Die Baukommission amtet als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag.

- 1 ~~Das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen gilt für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen.~~
  - 2 ~~Wird eine rechtmässig erstellte Baute oder Anlage abgerissen oder durch höhere Gewalt zerstört, so darf sie innert sechs Jahren an ursprünglicher Lage, im bisherigen Umfang und mit der gleichen Zweckbestimmung wiederhergestellt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen. Abweichungen bezüglich Lage und Umfang sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.~~
  - 3 ~~Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn die Gebäudemasse vor Abbruch des Gebäudes in Plänen festgehalten und von der Gemeinde kontrolliert wurden. Wird ein Gebäude zerstört, müssen innerhalb von zwei Monaten Pläne mit den ursprünglichen Gebäudemassen erstellt und auf der Gemeinde deponiert werden.~~
  - 4 ~~Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Quartier- und Baulinienplanung, diejenigen der Verkehrssicherheit sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen.~~
- 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 (KRG).
  - 2 Für den Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone 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:
    1. bei Abbruch entspricht die bestehende oder beabsichtigte Nutzung dem Zonenzweck. Bei Zerstörung bleibt die bestehende Nutzung unabhängig der Zonenkonformität gewährleistet;
    2. die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. binnen sechs Monaten seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde durch Pläne festgehalten und diese bei der Gemeinde deponiert;
    3. das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert fünf Jahren nach der Zerstörung bzw. dem Abbruch eingereicht.

4. es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen wie Feuerpolizei, Anliegen des Ortsbildschutzes etc. entgegen;
- 4 Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung können gestattet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise 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, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Schutzanordnungen des Allgemeinen Gestaltungsplans oder Baulinien.

#### Mehrwertabgabe

Art. 14a

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts (Art. 19i – 19r KRG).
- 2 Die Höhe der Abgabe bei Einzonungen beträgt 30% des Mehrwertes. Mehrwerte von weniger als Fr. 20'000.- pro Grundstück sind von der Mehrwertabgabe befreit.

Zonenschema

Art. 15

Art.	Zone		Bauweise			AZ		Fassaden- höhe traufsei- tig <sup>1</sup>	Gesamt- höhe <sup>3</sup>  Höhe Firstli- nie (Überra- gen der Fas- sadenhöhe)	Gebäude- länge <sup>2</sup>	Grenzabstand		ES <sup>3</sup>	Dach- gestal- tung	Wohn- anteil				
			geschl.	halboffen	offen	Min	Max				Max	Max				klein	gross	Min	
						Art. 16	Art. 17				Art. 18	Art. 37a KRVO			Art. 20		Art. 21	Art. 22	
											[m]	[m]			[m]	[m]	[m]	%	
24	DZ K	Dorfzone Küblis	x	x	x	0.6	-	12.0	14 (+z) 3.0	20 <sup>4,5</sup>	3	4	III	# <sup>6</sup>	-				
25	DZ T	Dorfzone Tälfisch			x	0.4	-	7.0	8 (+z) 3.0	15	3	6	III	# <sup>7</sup>	75				
26	WZ 2	Wohnzone 2	x	x	x	0.4	0.6	7 (+z)	11 (+z) 4.0	17	3	6	II	# <sup>8</sup>	50				
26	WZ 3	Wohnzone 3	x	x	x	0.6	0.8	8 9 (+z)	12 (+z) 4.0	20	3	6	II <sup>9</sup>	# <sup>8</sup>	50				
27	GWZ-A	Gewerbe-Wohnzone A	x	x	x	0.8	-	9 (+z)	12 (+z)	30	3	6	III	-	-				
27	GWZ-B	Gewerbe-Wohnzone B	x	x	x	0.8	-	12 (+z)	15 (+z) 3.0	40 50	5 3	5	III	-	-				
28	GZ	Gewerbezone	x	x	x	0.8	-	12 (+z)	15 (+z) 3.0	-	5 3	5	III	-	-				
28a	ZEn	Zone für Energieanlagen und -verteilung	x	x	x	0.8	-	12 (+z)	15 (+z) 3.0	-	5 3	5	III	-	-				
<sup>10</sup>	ZÖBA	Zone f. öff. Bauten & Anlagen				-	-	15.0	15 (+z) 0	-	5 3	5	II/III <sup>9</sup>	-	-				
<sup>11</sup>	LZ	Landwirtschaftszone				-	-	-	-	-	6	8	III	# <sup>12</sup>	-				
	üG	Zone übriges Gemeindegebiet											III						

<sup>1</sup> Zuschlag z vergleiche Art. 20. Massgebend ist die mittlere, traufseitige Fassadenhöhe (vgl. Art. 20)

<sup>2</sup> Bei geschlossener Bauweise frei.

<sup>3</sup> Empfindlichkeitsstufe (ES): gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan.-Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV)

<sup>4</sup> Ausgenommen sind gewerbliche Bauten.

<sup>5</sup> Bei guter Gestaltung und Gliederung kann der Gemeindevorstand die Gebäudelänge um max. 10 m verlängern.

<sup>6</sup> Satteldach, ausnahmsweise Walmdach.

<sup>7</sup> Nur Satteldach.

<sup>8</sup> Satteldach, ausnahmsweise Flachdach im Gestaltungsbereich; für Anbauten vgl. Art. 62.

<sup>9</sup> Ausgenommen aufgestufte Gebiete gemäss Zonenplan. Zuordnung Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV siehe Zonenplan.

<sup>10</sup> Art. 28 KRG.

<sup>11</sup> Art. 32 KRG.

<sup>12</sup> Satteldach, für Remisen auch Pultdächer.

## Haushälterische Bodennutzung

Art. 15a

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere ist eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
- 2 Bauvorhaben (Neubauten und Erweiterungen um mehr als 50% der bisherigen Hauptnutzfläche) haben mindestens die im Zonenschema festgelegte minimale Ausnützungsziffer auszuschöpfen.
- 3 Wird die minimale Ausnützungsziffer gemäss Absatz 2 unterschritten, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projektes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.
- 4 Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie z. B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder sie kann die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.

## Gesamthöhe und Fassadenhöhen

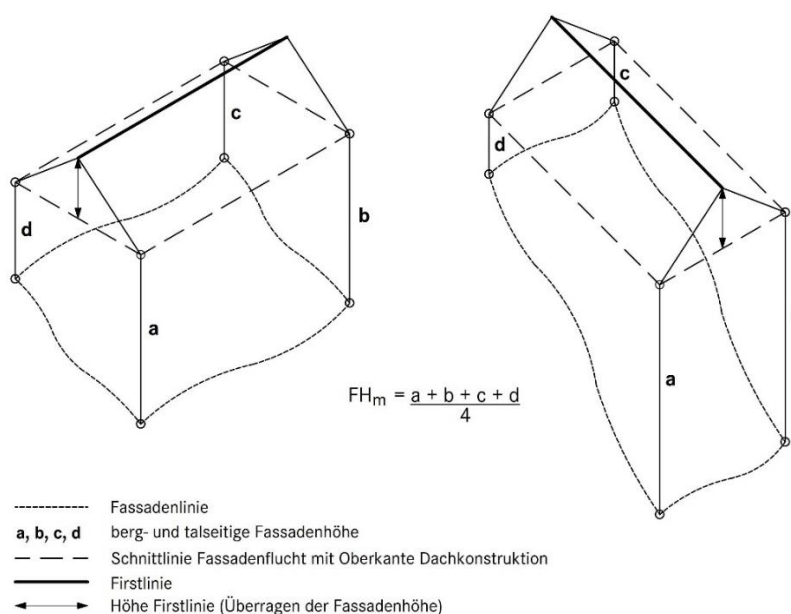
Art. 20

- 1 ~~Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhen von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.~~
  - 2 ~~Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden. Ein Attikageschoss ist zulässig.~~
  - 3 ~~Bei gegliederten Bauten wird die Gesamt- und Fassadenhöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.~~
  - 4 ~~Bei Abgrabungen gilt für die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe im Bereich der Fassadenflucht das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain.~~
  - 5 ~~Die Gesamthöhe und die traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geneigten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. Z ergibt sich aus der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m ü.M. aller Hauptgebäudedecken und der Höhe in m ü.M. der tiefst gelegenen Hauptgebäudeecke, gemessen beim massgeblichen Terrain.~~
  - 6 ~~Der Zuschlag z beträgt maximal 3.0 m.~~
- 1 Die Fassadenhöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Massgebend ist die mittlere traufseitige Fassadenhöhe ( $FH_m$ ).



Als  $FH_m$  gilt das Mittel aller traufseitigen Fassadenhöhen gemessen an den Hauptgebäudeecken. Bei Abgrabungen sind die Fassadenhöhen vom neu gestalteten Terrain aus zu messen. Bei Pultdachbauten gilt die Fassadenhöhe für sämtlichen Fassaden.

- 2 Die Firstlinie darf die zulässige Fassadenhöhe maximal um das im Zonenschema festgelegte Mass überragen.
- 3 Ein Attikageschoss ist zulässig. Es fällt bei der Fassadenhöhe nicht in Betracht sondern hat ausschliesslich die Höhe der Firstlinie einzuhalten.
- 4 Die traufseitigen talseitigen Fassadenhöhen dürfen die Werte gemäss Zonenschema um max. 3.0 m überschreiten.
- 5 Bei gegliederten Bauten wird die  $FH_m$  für jeden Baukörper separat ermittelt. Als Gliederung gilt ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom massgebenden Terrain bis zum Dach reicht.



Grenz- und Gebäudeabstände, **Strassenabstand**

Art. 22

- 1 Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien, Unterschreitungen gemäss KRG und Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.
- 2 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend; die örtliche Lage des Gebäudes und die Bauweise der Umgebung sind gebührend zu berücksichtigen.

- 3 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände ~~und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.~~
- 4 Eingeschossige Anbauten dürfen in sämtlichen Zonen mit einem Grenzabstand von 2.5 m errichtet werden. Mit Zustimmung des Nachbarn ist auch das Bauen an die Grenze gestattet.
- 5 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt, gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.
- 7 **Gegenüber öffentlichen Strassen ist in jedem Fall ein minimaler Strassenabstand von 1 m gegenüber dem Fahrbahnrand einzuhalten.**

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 23

- 1 Bei den Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:
  1. Kleinbauten und Anbauten:
    - maximal zulässige Gesamthöhe: ~~3.5 m~~ **3.80 m**
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: ~~36.0 m<sup>2</sup>~~ **42.00 m<sup>2</sup>**
    - maximal zulässige Gebäudelänge: ~~6.0 m~~ **7.0 m**
  2. Unterniveaubauten
    - max. Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.9 m
    - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.0 m
  3. Vorspringende Gebäudeteile
    - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m
    - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5 m
    - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2
  4. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw.
    - maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): ~~1.5 m~~ **gem. geltenden Minimalhöhen aus den aktuellen kantonalen Vorschriften.**
  5. Dachaufbauten
    - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 20 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion
    - maximal zulässige Fläche: 30 % der zugehörigen Dachfläche
  6. Attikageschosse
    - minimal notwendiger Versatz a: 3 m bei mindestens ~~einer ganzen~~ **zwei angrenzenden, ganzen Fassaden**
    - maximale zulässige Höhe: 3.5 m

Gewerbe-Wohnzone

Art. 27

- 1 ~~Die Gewerbe-Wohnzone ist grundsätzlich für Gewerbebetriebe bestimmt.~~
  - 2 ~~In der Gewerbe-Wohnzone ist die Erstellung von Wohnraum zulässig, sofern dieser mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden ist und die Wohnfläche 50% der auf dem Grundstück zulässigen baulichen Nutzung nicht überschreitet.~~
  - 3 ~~Unabhängig der prozentualen Anteile kann eine Wohnung von maximal 150 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche erstellt werden.~~
- 1 Die Gewerbe-Wohnzone ist für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für Wohnnutzungen bestimmt. Auswirkungen der gewerblichen Nutzung auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
  - 2 Die realisierte anrechenbare Geschossfläche (aGF) für Wohnnutzungen darf pro Grundstück 33% der gesamten realisierten aGF nicht übersteigen.
  - 3 Betreutes Wohnen bzw. Wohnformen mit Dienstleistungen gelten als gewerblich. Werden solche Nutzungen realisiert, entfällt der zulässige Wohnanteil gemäss Absatz 2.

Gewerbezone

Art. 28

- 1 Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt. Es sind Betriebe mit nicht störenden und mässig störenden Immissionen zulässig.
- 2 ~~Wohnungen sind nur zulässig, sofern sie mit dem Gewerbebetrieb eine bauliche Einheit bilden. Sie sind nur für den Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.~~

Zone für Energieanlagen und -verteilung

Art. 28a

- 1 Die Zone für Energieanlagen und -verteilung ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Energieversorgung bzw. der Energieerzeugung bestimmt.
- 2 Büro- und Ausstellungsräume sowie weitere untergeordnete gewerbliche Nutzungen sind zulässig, soweit sie in betrieblichem Zusammenhang mit einer zonenkonformen Nutzung stehen. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.
- 3 Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Arealplans.

Grünzone Garten- und Freihaltezone

Art. 30

- ~~1 Grünzonen dienen der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen. Abgehende Bäume innerhalb der Grünzone sind zu ersetzen.~~
- ~~2 Die Erstellung von Hochbauten jeglicher Art ist untersagt.~~
- 1 Die Garten- und Freihaltezone umfasst Aussenräume die für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Siedlungs- und Wohnqualität von besonderer Bedeutung sind.
- 2 In der Garten- und Freihaltezone dürfen keine Hochbauten erstellt werden, mit Ausnahme von An- und Kleinbauten wie Geräteschuppen und dergleichen bis maximal 15 m<sup>2</sup> Gebäudefläche.
- 3 Die Erstellung von Parkierungsflächen ist nur zulässig wenn keine andere Möglichkeit auf dem Grundstück besteht und diese ohne Überdachung und ohne wesentliche Geländeänderungen erstellt werden. Oberflächen müssen als sickerfähige Flächen ausgebildet werden. Sie werden nur mit Revers bewilligt, wonach diese wieder entfernt werden müssen, sobald die Möglichkeit der Erstellung oder der Beteiligung an einer Parkierungsanlage ausserhalb der Garten- und Freihaltezone besteht.

Spielplatz- und Freizeitzone

Art. 31

- 1 Die Spielplatz- und Freizeitzone umfasst Flächen für Erholungseinrichtungen
- 2 Zulässig sind Feuerstellen und Teiche, herkömmliche Kinderspielanlagen wie Schaukel, Rutschbahn, Klettergerüst etc. sowie eingeschossige Unterstände/ Häuschen bis 15 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche. Temporäre Einrichtungen für öffentliche Veranstaltungen sind ebenfalls zulässig.
- 3 Anlagen, die dem Betrieb und der Ausübung von Aktivitäten im Bereich des Mountainbikesportes dienen, wie Übungsbereiche oder Bikestrecken, sind zulässig. Die bestehende und künftige Bestockung ist zu schonen. Alle Bauabsichten sind vor Einreichung eines Baugesuches mit dem Forstdienst abzusprechen.
- 4 Sämtliche Bauten und Anlagen unterliegen der Baubewilligungspflicht.

Lagerzone

Art. 33a

- 1 In der Lagerzone sind die vorübergehende Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen,

das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen.

- 2 Das Erstellen von Hochbauten, Schutzdächern und Einfriedungen ist nicht zulässig.

#### Geschützte Bauten

Art. 39

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan als geschützt bezeichneten Bauten dürfen weder vollständig abgebrochen noch vollständig ausgekernt werden. Der Gemeindevorstand kann Teilabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile **gemäss Beurteilung der Denkmalpflege** nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind.
- 2 Änderungen der Nutzung und der Gestaltung der geschützten Bauten haben sich unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz auf das Unvermeidliche zu beschränken **und sind mit der Denkmalpflege abzusprechen**.
- 3 Die besonderen Vorschriften der von Bund und Kanton geschützten Baudenkmäler bleiben vorbehalten.

#### Erhaltenswerte Bauten

Art. 40

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

#### Baubewilligungspflicht

Art. 47

- 1 Alle Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie

dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.

- 3 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das ~~Meldeverfahren~~ vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das ~~Meldeverfahren~~ vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

#### Baugesuch

Art. 49

- 1 Alle Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in ~~dreifacher~~ zweifacher, bei BAB-Gesuchen in vierfacher Ausfertigung auf amtlichen Formularen einzureichen. **Zusätzlich sind die Unterlagen in digitaler Form (PDF) abzugeben.**
- 3 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab **1:200 oder 1:500** ~~oder 1:1000~~ (Katasterkopie) enthaltend:
    - Grenzverlauf
    - Parzellennummer
    - Grundstücksfläche
    - überbaute Fläche
    - projizierte Fassadenlinie
    - Lage der Nachbargebäude
    - Zufahrten
    - Abstellplätze
    - Baulinien
    - Grenz- und Gebäudeabstände
    - versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  3. ~~Situationsplan~~ **Grundriss** mit Anschlüssen für Wasser und Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
  4. Grundrisse aller Geschosse samt Keller und Dachgeschoss im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über:
    - Aussenmasse
    - Mauerstärken (Aussen- und Innenwände)
    - alle relevanten Masse gemäss IVHB

- Fenstermasse
  - Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenpläne und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen;
  6. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen und der Abstellplätze;
  7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, **Absturzsicherungen**, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
  8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgestaltung usw.;
  9. Angabe der approximativen Baukosten;
  10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
  11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstehenden Anlagen;
  12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften;
  13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
  14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
  16. Bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, **Schächte**, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
  17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
  18. Bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen: Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  19. Bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;

20. Bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen: Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  21. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  22. Lärmmachweis nach Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) sofern Luft/Luft- oder Luft/Wasserwärmepumpen **oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage** vorgesehen sind.
  23. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen gemäss den Weisungen der zuständigen kantonalen Fachstelle;
  24. 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);
  25. 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;
  26. Allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern samt den entsprechenden Grundbuchauszügen;
  27. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten;
  28. **Unterlagen für die der SIA500 unterstehenden Anlagen (Pro Infirmis);**
  29. **Zusatzformular der Gemeinde betreffend Schutz gegen Radon;**
  30. **Plangenehmigung für die dem Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit unterstehenden Anlagen;**
  31. **Vorprüfungsentscheid vom Amt für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit bei Gebäuden in deren Zuständigkeitsbereich;**
  32. **Bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone: Baueingabeformulare vom Amt für Raumentwicklung und die dazugehörigen Unterlagen.**
- 4 Die Baubehörde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder auch weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell oder Fachgutachten verlangen.
- 5 Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.



- 6 Bei Umbauten oder Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 7 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.

## Gebühren

Art. 51

- 1 Für die Behandlung eines Baugesuches auferlegt die Baubehörde dem Gesuchsteller eine Gebühr. Diese beträgt 2‰ des geschätzten Brandversicherungsbauwerts. Bei Bauvorhaben, die nicht zur Ausführung gelangen und in Fällen, wo keine BVA-Schätzung erfolgt, setzt die Bewilligungsbehörde die Gebühr entsprechend dem Aufwand fest. Mindestgebühr Fr. ~~50.00~~ 200.00.
- 2 Auslagen für die Einholung von Fachgutachten, für Bauberatungen, allfällige Grundbuchkosten, übergebührlischer Mehraufwand der Baubehörde und dergleichen gehen grundsätzlich zulasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- 3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.
- 4 Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenordnung.

## Wohnanteile

Art. 52

- 1 Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen dürfen die im Zonenschema festgelegten Wohnanteile ausschliesslich als Wohnraum genutzt werden.
- 2 Wohnanteile werden in Prozenten der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) angegeben. Sie sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke oder bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung der Wohnanteile bewilligen, sofern der vorgeschriebene Wohnanteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist.
- 3 Die Zweckbestimmung der Wohnräume ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

- 4 In der Dorf- und Wohnzone sind bei Wohnhäusern mit mehr als 3 Wohnungen mindestens 50% der realisierten Hauptnutzfläche und der Anzahl Wohnungen als 3.5-Zimmerwohnungen oder grösser zu erstellen.

#### Ideelle Immissionen

Art. 52a

- 1 In den Wohn-, Misch- und Dorfzonen sind Nutzungen, welche gewichtige ideelle Immissionen verursachen, namentlich Bordelle und dergleichen, nicht zulässig.

#### Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben

Art. 52b

- 1 Bestehende strukturierte Beherbergungsbetriebe dürfen im Rahmen von Art. 8 Abs. 4 ZWG in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung umgenutzt werden, sofern gleichzeitig in demselben Umfang auch Erstwohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG oder Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen erstellt werden.

#### Unverschmutztes Abwasser und Schnee

Art. 58

- 1 Unverschmutztes Abwasser, wie beispielsweise von Vorplätzen, Terrassen, Dächern und dgl. ist möglichst auf dem Grundstück versickern zu lassen ~~oder in öffentliche Gewässer abzuleiten~~. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. ~~Wenn das Versickern nicht möglich ist, ist das Abwasser nach den Weisungen der Baubehörde in die Gemeindeleitungen abzuleiten.~~
- 2 Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.
- 3 Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleibt er untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen.

#### ~~Dachneigung~~ Dachgestaltung

Art. 62

- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 ~~Die Dachneigung und Dachart richtet sich nach dem Zonenschema.~~ In der Dorfzone Küblis und der Dorfzone Tälsch sind nur Sattel- und Walmdächer mit

einer Dachneigung zwischen 12° bis 30° zulässig. In den übrigen Zonen sowie bei An- und Kleinbauten gemäss Art. 23 ist die Dachform frei.

- 3 ~~Für Anbauten kann der Gemeindevorstand ausnahmsweise auch andere Dachformen zulassen. Die vorgesehene Dachform hat sich dabei gut ins vorherrschende Ortsbild einzufügen.~~ In der Landwirtschaftszone sind nur Satteldächer zulässig. Für Nebenbauten kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.
- 4 Flachdachterrassen sind auch in der Dorfzone Küblis und der Dorfzone Tälfisch zulässig. Sie müssen mindestens ein Geschoss tiefer als die Traufe des Hauptgebäudes liegen. Ihre Gesamtfläche darf nicht mehr als ~~1/3 der Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie~~ maximal ein Drittel der anrechenbaren Gebäudegrundfläche betragen, mindestens jedoch 40 m<sup>2</sup>.

### Einfriedungen

Art. 63

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern, Sichtschutzwände und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Für Einfriedungen wie Zäune, Mauern, Sichtschutzwände und Lebhäge gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG). Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften für Einfriedungen gemäss Art. 22 der Strassenverordnung des Kantons Graubünden.
- 3 Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 4 Einfriedungen, Mauern, Sichtschutzwände und Pflanzen längs öffentlichen Strassen und Wegen müssen so gestaltet werden, dass sie die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden.
- 5 Stacheldrahtzäune sind ~~untersagt~~ verboten.
- 6 Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Einfriedungen, Mauern, Sichtschutzwände und Pflanzen, die diesen Vorschriften nicht entsprechen, anordnen.

### Reklamen und Hinweistafeln

Art. 65

- 1 Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden
- 2 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

- 3 In den Dorf-, Wohn- und Mischzonen sind beleuchtete Reklamen nicht zulässig. In diesen Zonen sind nur Eigenreklamen für Firmen, Betriebe, Produkte, Dienstleistungen und dergleichen zulässig, welche mit dem Standort der Reklame einen örtlichen Zusammenhang aufweisen.

#### Mobilfunkanlagen

Art. 66a

- 1 Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen und wesentliche bauliche Änderungen an bestehenden Mobilfunkanlagen erfordern eine Standortevaluation durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Im Rahmen der Standortevaluation sind von der Gesuchstellerin insbesondere folgende Anforderungen zu prüfen:
  - a) Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes
  - b) Grösstmöglicher Schutz von Wohngebieten vor ideellen Immissionen infolge von Mobilfunkantennen
  - c) Möglichkeit zur Kombination mit bestehenden Bauten und Anlagen
- 3 Um die Anzahl der erforderlichen Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben. Die Gesuchstellerin hat darzulegen, wie das Bauvorhaben diese Zielvorgabe berücksichtigt und welche Anstrengungen sie diesbezüglich unternommen hat.
- 4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse der Standortevaluation gemäss Absatz 2 und 3 nachvollziehbar aufzuzeigen.
- 5 Die Baubehörde kann von den Mobilfunkanbietern verlangen, dass diese mit ihr eine Vereinbarung im Sinne eines Kooperations- und Dialogmodells zur Standortevaluation von Mobilfunkanlagen abschliessen.
- 6 Nicht mehr bestimmungsgemäss genutzte Mobilfunkantennen sind auf Kosten der Mobilfunkbetreiber zu entfernen und gesetzeskonform zu entsorgen. Der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen. Die Baubehörde setzt eine angemessene Beseitigungsfrist.

#### Solaranlagen

Art. 66b

- 1 Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts.

- 2 Als Grundlage für die gestalterische Beurteilung von Solaranlagen zieht die Gemeinde den jeweils gültigen kantonalen Leitfaden für Solaranlagen bei.
- 3 Innerhalb der Ortsbildschutzbereiche sind aufgeständerte Solaranlagen nicht zulässig.

#### Pflichtparkplätze

Art. 69

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei:
  - Wohnbauten: 1 Platz pro Wohnung bis ~~80~~ 120 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
  - **Übrige Anlagen:** **gem. den aktuellen VSS - Normen**
  - ~~- Büro / Gewerbebauten: 1 Platz pro 40 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche~~
  - ~~- Verkaufslokale: 1 Platz pro 15 m<sup>2</sup> Ladenfläche~~
  - ~~- Pensionen/Hotels: 1 Platz pro 3 Fremdenbetten~~
  - ~~- Restaurants: 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)~~
- 3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die VSS-Normen als Richtlinien gelten.