



Kanton Graubünden
Gemeinde Sils i.D.

Teilrevision Baugesetz

Änderungen

Mitwirkungsaufgabe

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: _____

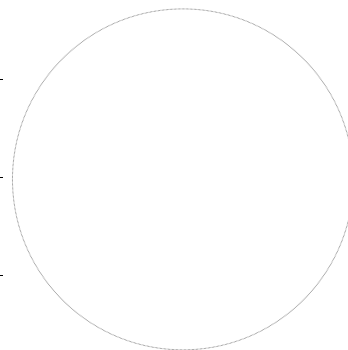
Der Gemeindepräsident: _____

Der Gemeindegemeinschaft: _____

Von der Regierung genehmigt am: _____

Der Präsident: _____

Der Kanzleidirektor: _____



Hinweis

Normal = Rechtskräftiger Gesetzestext

Rot = Änderung oder Ergänzung

durchgestrichen = Streichung

Boden- und Baulandpolitik / Vorteilsausgleich

Art. 3

Abs. 3:

Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen (z.B. Mehrwert bei Ein- und Auszonungen), sorgt **der Gemeindevorstand die Baubehörde** für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.

Förderung

Art. 5

Abs. 2:

Der Gemeindevorstand Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Abs. 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Baubehörde abhängig gemacht werden.

Behördenorganisation

1. **Gemeindevorstand Baubehörde**

Art. 6

- 1 **Der Gemeindevorstand vollzieht dieses Gesetz sowie die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, soweit darin ausdrücklich der Gemeindevorstand als zuständig erklärt wird.**
- 2 **Der Gemeindevorstand ist insbesondere zuständig für den Erlass kommunaler Planungszonen, für die Einleitung und Durchführung von Revisionen der Nutzungsplanung sowie für die Einleitung und den Erlass von Arealplänen, Quartierplänen und Landumlegungen.**
- ~~1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.~~
- ~~2 Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür bei Bedarf Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.~~

- ~~3 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an ein überkommunales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren.~~

2. Baukommission

Art. 7

- 1 Funktion und Zusammensetzung sowie Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung der Baukommission richten sich nach dem Geschäftsreglement der Gemeinde.
- 2 Die Baukommission amtet als kommunale Baubehörde. Sie vollzieht dieses Gesetz sowie die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, soweit hierfür die kommunale Baubehörde zuständig ist. Sie sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben in nützlicher Frist. Sie setzt hierfür bei Bedarf Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 3 Die kommunale Baubehörde ist insbesondere zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen sowie für Entscheide über Bussen und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Sie führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.
- ~~1 Die Gemeindeversammlung kann als beratendes Organ der Baubehörde eine Baukommission einsetzen. Diese besteht aus drei Mitgliedern und zwei Stellvertretern. Ein Mitglied der Baukommission muss dem Gemeindevorstand angehören.~~
- ~~2 Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.~~
- ~~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. Sie führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.~~

3. Bauberatung

Art. 8

Abs. 2:

Der Gemeindevorstand ~~Die Baubehörde~~ bezeichnet bei Bedarf einen ausgewiesenen Fachmann als Gestaltungsberater. Der Gestaltungsberater darf nicht in Sils i.D. wohnhaft sein und hier während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.

Zuständigkeit

Art. 9

Abs. 2:

Zuständig für den Erlass von Quartier- und Arealplänen ist ~~der Gemeindevorstand die Baubehörde~~.

Kernzone und Dorfzone

Art. 21

Abs. 5:

Baugesuche für den Wiederaufbau bestehender Bauten nach Zerstörung sind innert drei Jahren, Baugesuche für Ersatzbauten nach Abbruch zusammen mit dem Abbruchgesuch einzureichen. Die Baubehörde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter Einbezug der nachbarlichen Interessen Auflagen festlegen. Sind mehrere Grundeigentümer betroffen, kann ~~der Gemeindevorstand die Baubehörde~~ die Einleitung einer Quartierplanung beschliessen.

4. Öffentliche Parkierungsanlagen

Art. 49

Abs. 3:

~~Der Gemeindevorstand Die Baubehörde~~ erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

Baubewilligung (Verfahren)

Art. 52

- 1 ~~Anzeigepflicht: Bauvorhaben (Neubauten, Ersatzbauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen, Abbruch-, Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten) sowie Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen. Die Anzeigepflicht gilt auch für Bauvorhaben, die gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung nicht baubewilligungspflichtig sind. Von der Anzeigepflicht ausgenommen sind bewegliche Weidezäune während der Weidezeit.~~
- 2 ~~Registrierung: Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft. Sie entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben nicht baubewilligungspflichtig ist, baubewilligungspflichtig ist oder das vereinfachte Baubewilligungsverfahren Anwendung findet.~~

- 3 Entscheid / Verfahren: Der Entscheid der Baubehörde ist der Bauherrschaft innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige unter schriftlicher Bestätigung der Art des Bauvorhabens und des massgeblichen Verfahrens in Form einer anfechtbaren Verfügung mitzuteilen. Gleichzeitig gibt die Baubehörde der Bauherrschaft die Anzahl abzugebender Baugesuchsexemplare und die einzureichenden Unterlagen bekannt.
- 4 Durchführung Verfahren: Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.
- ~~1 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sowie Vorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen.~~
- ~~2 Bauvorhaben, die gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung nicht baubewilligungspflichtig sind, werden generell dem Meldeverfahren unterstellt.~~
- ~~3 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft. Sie entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben baubewilligungspflichtig oder bloss meldepflichtig ist. Bei bloss meldepflichtigen Vorhaben kann sie auf die Durchführung des Meldeverfahrens verzichten.~~
- ~~4 Der Entscheid der Baubehörde ist der Bauherrschaft innert zehn Arbeitstagen unter schriftlicher Bestätigung der Art des Bauvorhabens mitzuteilen. Liegt ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vor oder untersteht das Vorhaben dem Meldeverfahren, teilt sie dies der Bauherrschaft mit Angabe der abzugebenden Anzahl Baugesuche und der erforderlichen Baugesuchunterlagen innert zehn Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.~~

Baugesuch

Art. 53

Abs. 1:

Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlage (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular einzureichen. Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, sind die Gesuchunterlagen in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.

~~Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlage (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Unterlagen verlangen.~~

Abs. 3:

~~Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind die Gesuchunterlagen in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.~~

Verfahrenskosten

Art. 55

Abs. 3:

Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet ist.

~~Bei Abweisung von Einsprachen werden die Kosten des Einspracheverfahrens nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes den Einsprechenden überbunden.~~

Energieanlagen

Art. 63

Abs. 1:

Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. ~~Der Gemeindevorstand~~ Die Baubehörde erlässt Richtlinien für die Einfügung von Energieanlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

Dächer

Art. 65

Abs. 2:

In der Kernzone und in der Dorfzone sind bei Hauptbauten nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 18 – 40° gestattet. ~~In der Zone für historische Bauten und Anlagen und in der Bauzone Campi~~ gelten die jeweiligen Zonenbestimmungen.

Abs. 3:

In den übrigen Zonen sind Hauptbauten mit Giebel-, Walm-, Pult- oder Flachdächern zulässig. Ausserhalb der Bauzone sind Flachdächer nicht gestattet.

~~In den übrigen Zonen sind Hauptbauten mit Giebel-, Walm- oder Pultdächern auszuführen. Bei gewerblich genutzten Hauptbauten in der Wohnmischzone sowie in der Gewerbe- und der Kraftwerkzone können auch Flachdächer bewilligt werden.~~

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 67

Abs. 1:

Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs, **Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern** sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Abs. 4:

~~Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.~~

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 77

Abs. 3:

Der Gemeindevorstand Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachgedämmt werden.

Erschliessungsprogramm

Art. 79

- 1 **Der Gemeindevorstand Die Baubehörde** ist zuständig für die Erarbeitung und den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- 2 **Der Gemeindevorstand Die Baubehörde** legt den Entwurf in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene **beim Gemeindevorstand bei der Baubehörde** Vorschläge und Einwendungen einbringen. **Dieser Diese** prüft

die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

- 3 ~~Der Gemeindevorstand Die Gemeindebehörde~~ sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung Art. 83

Abs. 3:

Lehnt ~~der Gemeindevorstand die Baubehörde~~ Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt ~~er sie~~ die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines Art. 86

Abs. 2:

Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem, funktionsfähigem und sauberem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Schäden an privaten Anlagen sind unverzüglich zu beheben. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft ~~der Gemeindevorstand die Baubehörde~~ die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet ~~er sie~~ die Ersatzvornahme an.

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung Art. 87

- 1 ~~Der Gemeindevorstand Die Baubehörde~~ kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungs- und Entsorgungsanlagen können ~~vom Gemeindevorstand von der Baubehörde~~

verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Gleichermassen können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auch verpflichtet werden, Nachbarn auch Rechte an ihrem Boden für die Ausführung eigener Erschliessungsanlagen zu gewähren (öffentliches Notwegrecht, Durchleitungsrechte).

- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen oder die Einräumung von Rechten werden vom Gemeindevorstand ~~von der Baubehörde~~ nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

3. Übernahme durch die Gemeinde Art. 88

- 1 ~~Der Gemeindevorstand Die Baubehörde~~ hat auf Antrag aller Beteiligten private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- 2 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 beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen,
 - c) es die Ressourcen der Gemeinde zulassen und
 - d) die auszuführenden Arbeiten der in erster Priorität stehenden öffentlichen Erschliessungsanlagen erledigt sind.

Die Kosten werden vom Gemeindevorstand ~~von der Baubehörde~~ nach dem Vorteilsprinzip auf die Beteiligten aufgeteilt.

Sanierungsplanungen Art. 89

Abs. 3:

Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und

Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt der Gemeindevorstand die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

Vollzug

Art. 90

- 1 Der Gemeindevorstand Die Baubehörde vollzieht die ihm ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Er Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten. Er Sie kann Ausführungsbestimmungen erlassen.
- 2 Der Gemeindevorstand Die Baubehörde kann Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt herausgeben.
- 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. 91

Abs. 1:

Entscheide der Baukommission als kommunale Baubehörde sowie Verfügungen und Anordnungen einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung mit Beschwerde beim Gemeindevorstand angefochten werden.

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