

TEILREVISION DER ORTSPLANUNG

**Wohnraum fördern –
Standortfaktoren stärken**

**ERLÄUTERUNG
ZUHANDEN DER
GEMEINDEABSTIMMUNG
VOM 18. MAI 2025**

DOMAT/EMS

TITELBILD

Bild Dorf

Foto: Yvonne Bollhalder

INHALTSVERZEICHNIS

I	AUF EINEN BLICK	05
II	NEUE WEGE GEHEN	05
III	ZIELE	06
IV	HANDLUNGSRAHMEN	07
V	INHALTE DER TEILREVISION	08
	Baulandmobilisierung	08
	Innenentwicklung	08
	Innenverdichtung Gebiet Tircal	09
	Neue Gewerbezone	10
	Industriepark Vial	10
	Anpassungen im Baugesetz	10
VI	ERGÄNZENDE INFORMATIONEN	11
VII	ANHANG: TEILREVISION BAUGESETZ – ERGÄNZUNGEN IM BEREICH SIEDLUNG	14

I AUF EINEN BLICK

DARUM GEHT ES

Die Gemeinde hat ihre Ortsplanung überarbeitet. Sie schafft damit wichtige Voraussetzungen, um Wohnraum zu fördern und eine attraktive Wohngemeinde zu bleiben. Sie stärkt zudem den Gewerbestandort Domat/Ems.

Am **18. Mai 2025** dürfen Sie, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, über diese Teilrevision der Ortsplanung abstimmen.

ABSTIMMUNGSFRAGE

Wollen Sie der Teilrevision der Ortsplanung zustimmen?

ZUGRUNDELIEGENDE PLANUNGSMITTEL

- Teilrevision Baugesetz, Ergänzungen im Bereich Siedlung (Anhang)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Dorf, Cuschas, Bahnhof Reichenau (Homepage)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Tuleu, Bahnhof Felsberg (Homepage)
- Genereller Erschliessungsplan 1:5000 Radwege und LV-Verbindung Rheinbrücke (Homepage)

Weitere erläuternde Unterlagen:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (Homepage)
- Botschaft zuhanden des Gemeinderates (Homepage)
- Rodungsplan Arbeitsgebiet Paleu Sura_Parzelle 1730 (Homepage)
- Rodungsplan Arbeitsgebiet Paleu Sura_Parzelle 1762 (Homepage)

Die Dokumente finden Sie unter
domat-ems.ch/aktuelleprojekte/79321
oder:



II NEUE WEGE GEHEN

GESCHÄTZTE BEVÖLKERUNG, LIEBE STIMMBÜRGERINNEN UND STIMMBÜRGER

Weil die Teilrevision der Ortsplanung die Weiterentwicklung des Dorfbildes massgeblich prägen wird und die baulichen Grundsätze der kommenden Jahrzehnte definiert, gehen wir als Gemeinde neue Wege: Wir stellen Ihnen mit der vorliegenden Broschüre ein neues Format zu – eine verkürzte und ansprechend aufbereitete Botschaft.

Sie soll Ihnen als Grundlage für die bevorstehende Abstimmung dienen. Unser Ziel: eine transparente und gut verständliche Zusammenfassung der relevanten Teilaspekte.

Warum ist die Teilrevision so wichtig?

Das aktuelle Raumplanungsgesetz des Bundes nimmt die Gemeinden in die Pflicht: Sie sollen brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen in den Bauzonen besser nutzen und mehr Bauzonen verfügbar machen.

Die Gemeinde hat umfassende Vorschläge erarbeitet und der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt. Wir bedanken uns für die zahlreichen Rückmeldungen und konnten in den vergangenen Wochen viele Ihrer Anregungen einfließen lassen. Am 18. Mai dürfen Sie an der Urne über das Ergebnis abstimmen.

Die ausführliche Botschaft des Gemeinderates sowie den Planungs- und Mitwirkungsbericht mit allen technischen Details finden Sie auf der Homepage der Gemeinde.

Haben Sie weitere Fragen?
Wir sind gerne für Sie da.

Gemeindevorstand Domat/Ems

III ZIELE

Die Teilrevision der Ortsplanung beinhaltet einen überarbeiteten Zonenplan sowie ein revidiertes Baugesetz. Der Fokus liegt darauf, bestehende Quartiere besser zu nutzen. Es wurden keine neuen Wohngebiete eingezont.

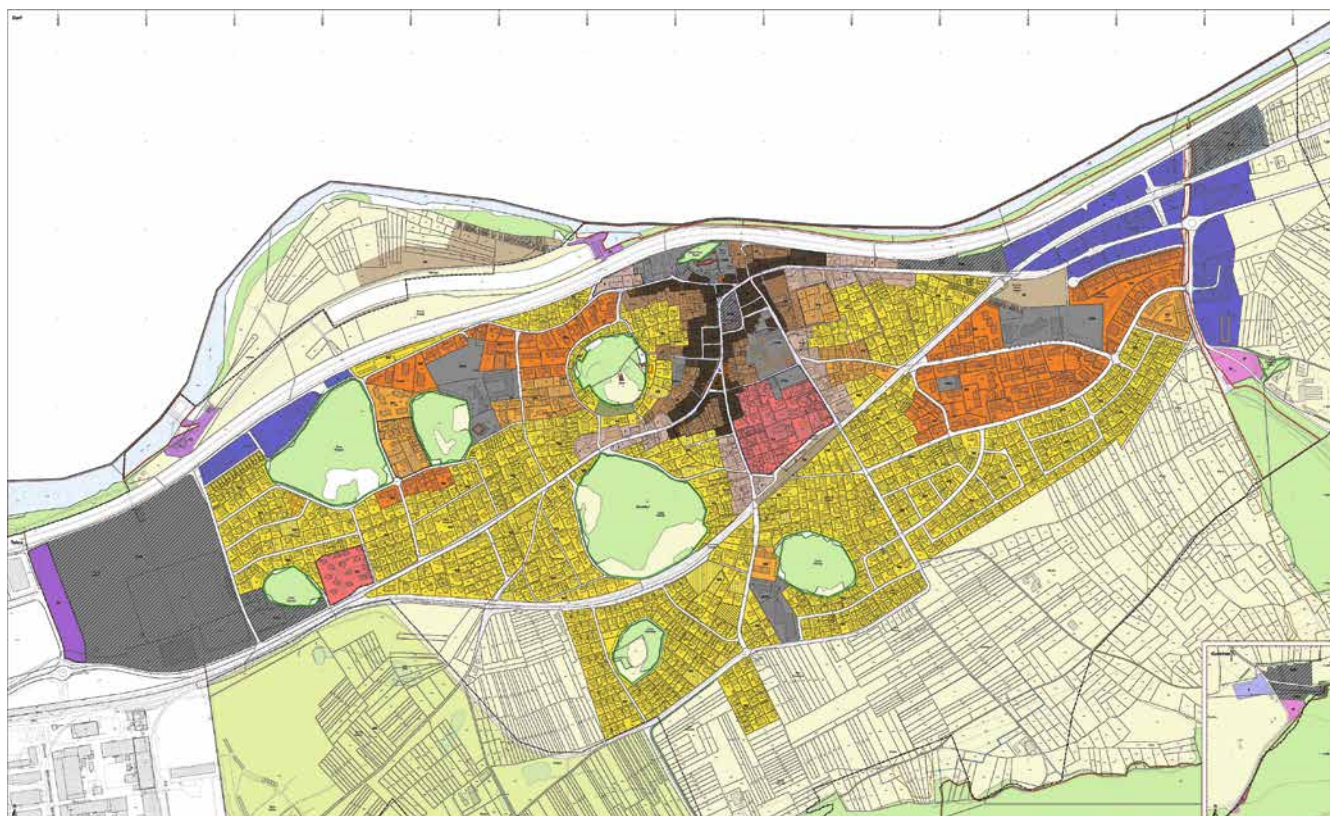
Die Gemeinde verfolgt zwei Ziele:

1) Wohnraum für ein moderates Bevölkerungswachstum soll geschaffen werden.

Dies durch die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und eine gezielte Nutzung des vorhandenen Baulands.

2) Das lokale Gewerbe soll gestärkt werden.

Dies durch die Bereitstellung von zusätzlichen Flächen.



Siedlungsgebiet Domat/Ems gemäss der neuen Ortsplanung.

K	Kernzone	WC	Wohnzone Cuncas
KE	Kernerweiterungszone	WT	Wohnzone Tircal
Z	Zentrumszone	G	Gewerbezone
BH	Bahnhofzone	GV	Gewerbezone Vial
W2	Wohnzone 2	EA	Zone für Energieanlagen
W3	Wohnzone 3	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
W4	Wohnzone 4	P	Parkierungszone

IV HANDLUNGSRAHMEN

SCHWEIZERISCHES RAUMPLANUNGSGESETZ

Seit der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen verändert. Mit der vom Schweizer Stimmvolk am 3. März 2013 angenommenen Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG1) gibt es einen klaren Fokus: Gemeinden sollen bestehende Siedlungsgebiete besser nutzen, anstatt neue zu erschliessen.

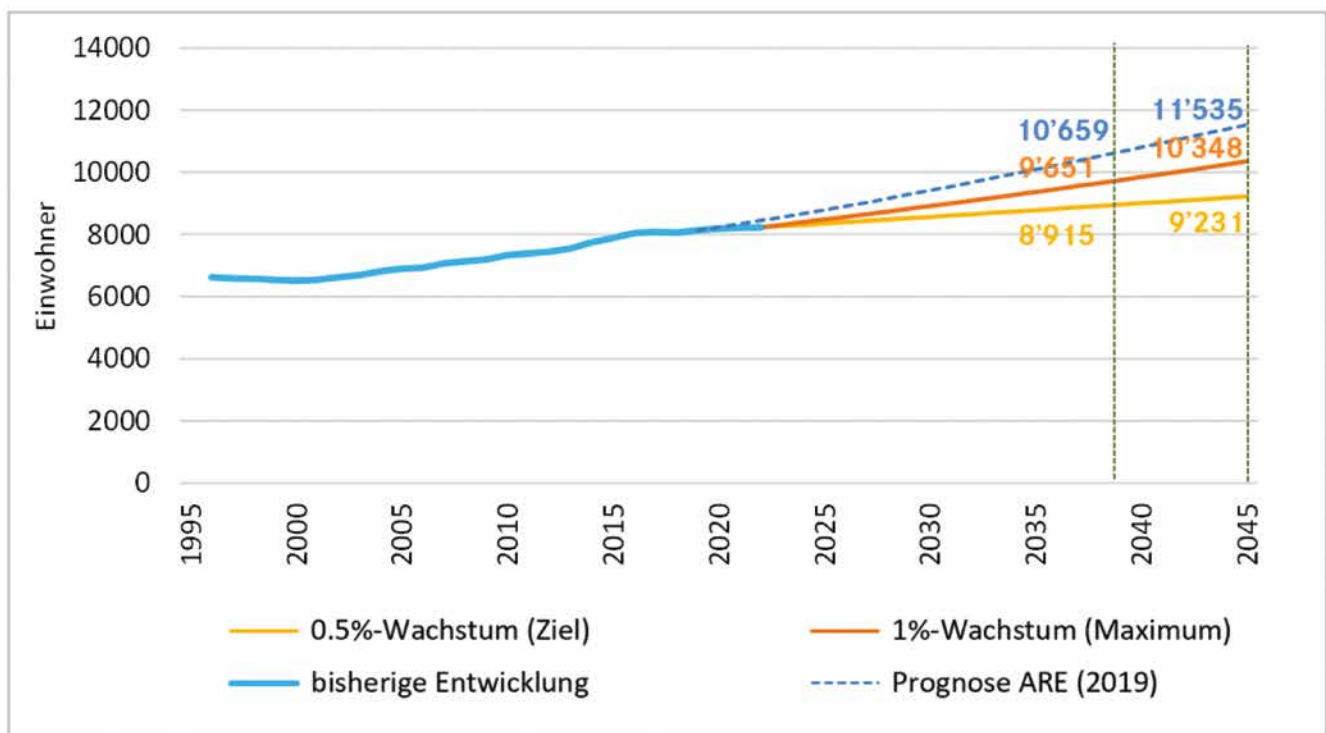
An diesem Ziel orientiert sich auch die vorliegende Teilrevision. Sie kommt den Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung nach.

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

Als Grundlage der Planungen dient die Wachstumsquote der Gemeinde: Die Ortsplanung ist auf ein moderates Bevölkerungswachstum von 0.5% (maximal 1% pro Jahr) ausgerichtet.

Die Gemeinde stützt sich dabei auf die offiziellen Wachstumsprognosen des Kantons. Dieser geht in den kommenden Jahren von einem moderaten Wachstum der Bevölkerungszahl aus. Eine Zunahme von 0.5% pro Jahr entspricht rund 700 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern bis zum Jahr 2038.

Dieser prognostizierte Zuwachs liegt unter der Wachstumsquote der vergangenen Jahre und wird von der Gemeinde bewusst angestrebt. Dennoch ist klar: Die Bevölkerung von Domat/Ems wird stetig wachsen. Bis zum Jahr 2045 liegt die Bevölkerungszahl voraussichtlich bei über 9000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die kantonalen Prognosen von über 10000 Personen sollen nicht erreicht werden.



Prognostiziertes Bevölkerungswachstum bis 2045.

V INHALTE DER TEILREVISION

BAULANDMOBILISIERUNG RESERVEN NUTZEN

Die Nutzungsreserven in der bestehenden Wohn- und Zentrumszone umfassen derzeit 10.13 Hektar Bauzone. Diese Fläche soll innert 8 Jahren bebaut werden können.

Die Gemeinde möchte die Bebauung nicht nur vereinfachen, sondern auch gezielt steuern, um ein möglichst einheitliches Dorfbild sicherzustellen. Hierfür legt sie einen Kriterienkatalog für die Baulandmobilisierung fest. Darin spielen vor allem die Mindestgrösse, die Erschliessung und die Form der Grundstücke eine Rolle.

Die Überbauungsfrist für ungenutzte Grundstücke wird auf die maximal zulässigen 8 Jahre festgelegt. Damit schöpft die Gemeinde den vorgegebenen Spielraum



Beispiel einer Bauparzelle, welche mobilisiert, d.h. besser genutzt werden soll.

voll aus und gewährt den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ausreichend Zeit zur Realisierung ihrer Projekte. In die Planungen greift sie nur minimal regulierend ein – und nicht stärker als notwendig.

INNENENTWICKLUNG UM- UND AUFZONUNGEN

Allein durch die Baulandmobilisierung kann der zukünftige Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt werden. Deshalb gilt es, in den vorhandenen Siedlungsgebieten zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen.

Dies geschieht über eine gezielte Innenentwicklung, also durch Um- und Aufzonungen bestehender Siedlungsgebiete. Eine Grundlage hierfür bildet das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) der Gemeinde von 2021. Dieses hat 5 Gebiete für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen definiert (siehe Tabelle unten).



Volumenstudium im Innenentwicklungsgebiet Tuma Castê: Die Visualisierung zeigt eine mögliche Verdichtungsstruktur auf.

Innenentwicklungsgebiet	Anpassungen im Baugesetz	Bemerkungen
Cisterna	bisher W2, neu W3	mit Folgeplanungspflicht
Tircal	bisher KZ+W2, neu max. W4	mit Qualitäts-/Folgeplanungspflicht
Tuma Castê	bisher W2, neu W3	keine Auflagen
Padrusa	bisher W2, neu W3	mit Folgeplanungspflicht
Cunclas	bisher W2, neu max. W3	mit Qualitäts-/Folgeplanungspflicht

Die Definition der Wohnzonen (W2-W4) finden Sie in Art. 9 des Baugesetzes (Zonenschema) auf Seite 15.

Im revidierten **Baugesetz**, welches ein wichtiger Bestandteil der Teilrevision der Ortsplanung ist, formuliert die Gemeinde nun die konkreten Ziele für eine qualitative Siedlungsentwicklung aus. Es definiert zudem Verfahren, die eine hohe Wohnqualität sicherstellen.

Verfahren sind Folgeplanungspflichten wie etwa ein Quartier- oder Arealplan. In den beiden Quartieren Tircal und Cunclas soll zusätzlich ein qualitatives Verfahren die qualitative Innenentwicklung und Steigerung der Wohnqualität sichern; dies wäre beispielsweise ein Wettbewerb.

Die Gemeinde verzichtet auf eine **Mehrwertabgabe**. Das heisst, dass Eigentümerinnen und Eigentümer, die von einer Um- oder Aufzoning ihrer Parzelle profitieren, keine Abgaben an die Gemeinde leisten müssen. Bei Aufzonungen in den Innenentwicklungsgebieten haben sie jedoch die Planungskosten gemäss gesetzlichem Kostenteiler zu tragen.

Das vollständige, revidierte Baugesetz finden Sie als Anhang am Ende dieser Broschüre.

INNENVERDICHTUNG GEBIET TIRCAL **DORFKERNZONE ENTWICKELN**

Das Siedlungsgebiet Tircal soll als «Wohnzone Tircal» verdichtet werden. Als solche wird sie zu einem zentrumsnahen Wohnquartier mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität. Die Gemeinde möchte es gezielt aufwerten.

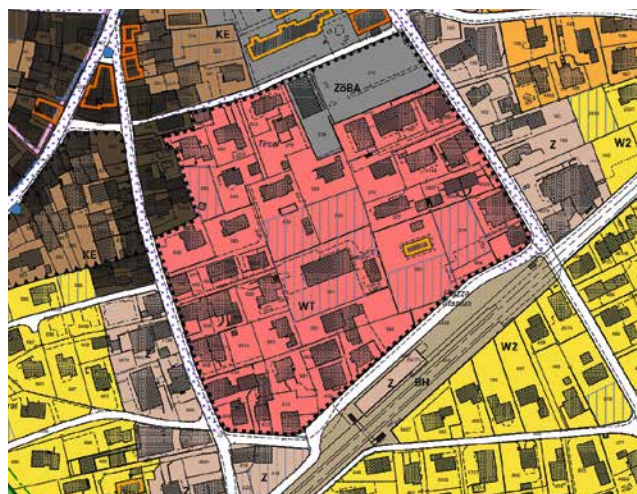
Das heutige Siedlungsgebiet Tircal wurde in den vergangenen Jahrzehnten ohne Gesamtkonzept entwickelt und ist nur im Randbereich sehr dicht überbaut. Es spannt sich zwischen den beiden Bahnhofstrassen auf. Dazwischen bestehen optimale Voraussetzungen für die Umsetzung der Innenentwicklung an zentraler Lage, zwischen Bahnhof und Dorfkern.

Auch wird die Wohnzone Tircal im Regionalen Richtplan als bedeutendes Verdichtungsgebiet beschrieben. Die Gemeinde möchte dieser Innenentwicklung in den kommenden Jahren deshalb besondere Aufmerksamkeit schenken.

Die Teilrevision fordert für alle baulichen Massnahmen in der Wohnzone Tircal zukünftig ein qualitätssicherndes Verfahren unter der Leitung der Gemeinde und mit Einbezug der Betroffenen. Die Ziele und Rahmenbedingungen sowie das Verfahren werden im revidierten Baugesetz festgelegt. Das Ergebnis des Verfahrens ist im Rahmen eines Arealplanverfahrens eigentümerverbindlich umzusetzen.

Für die Folgeverfahren gelten folgende Ziele und Rahmenbedingungen für die Gemeinde und Grundeigentümer:

- Es ist ein städtebauliches Konzept zur qualitätsvollen Innenentwicklung der bestehenden Siedlung zu erarbeiten.
- Es darf in Etappen umgesetzt werden und hat einen längerfristigen Umsetzungshorizont.
- Es sorgt für ausreichend Freiräume und gewährleistet die Durchlässigkeit für den Fussverkehr.
- Es gelten maximal die Regelbaumasse der Wohnzone 4. Gebäude dürfen demnach zwischen 2 und 4 Geschosse haben.



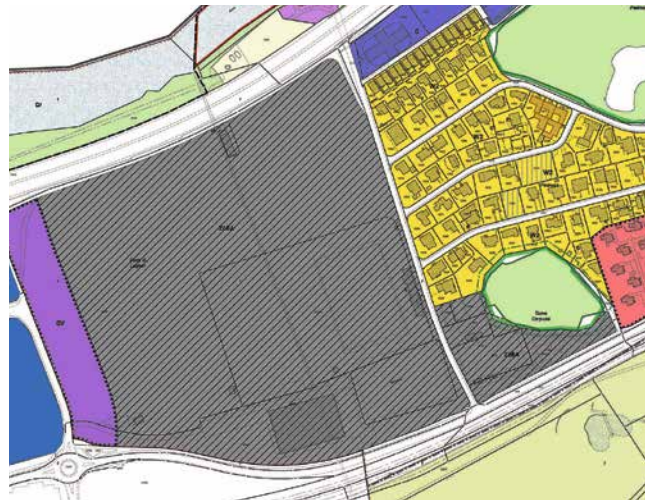
Revisionsvorlage Zonenplan Gebiet Tircal (rot).

NEUE GEWERBEZONE VIAL ARBEITSSTANDORT STÄRKEN

Die Gemeinde möchte für das lokale Gewerbe eine 2 Hektar grosse, neue Gewerbezone schaffen.

Das neue Gewerbegebiet wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in ein lokales Gewerbegebiet umgezont, ohne dass die Entwicklung der zukünftigen Sport- und Erholungszone Vial eingeschränkt wird. Die neue Gewerbezone grenzt auf der einen Seite direkt an den Industriepark Vial und gilt als erschlossen.

Zusätzlich wird die Industriezone Paleu Sura um 0.8 Hektar für einen standortgebundenen Ausbau eines Betriebes erweitert.



Die neue Gewerbezone Vial (violett) zwischen Industriepark (blau) und ZöBA (grau).

INDUSTRIEPARK VIAL SEPARATE TEILREVISION

Aufgrund der positiven Entwicklung im Industriepark Vial wird hierfür eine separate Nutzungsplanung notwendig.

Die Gemeinde möchte im Industriepark Vial ihren Fokus sehr gezielt setzen: Er soll die Weiterentwicklung und Ansiedlung von High-Tech-Unternehmen und export-

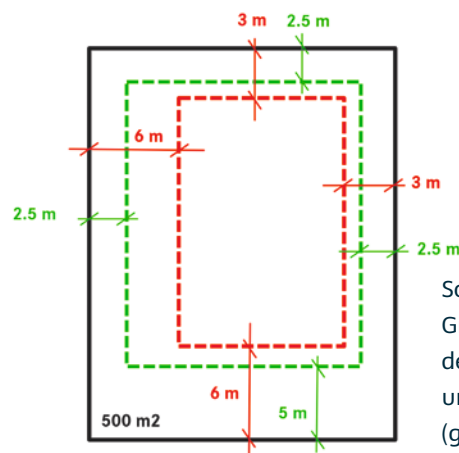
orientierten Produktions- und Dienstleistungsbetrieben fördern. Diese können in der Regel eine hohe Wertschöpfung sowie eine hohe Arbeitsplatzdichte bieten.

Die Nutzungsplanung für die Industriezone Vial soll zu einem späteren Zeitpunkt und in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung ausgearbeitet und angepasst werden. Deshalb werden alle Überlegungen betreffend die Industriezone C in der vorliegenden Teilrevision ausgeklammert.

ANPASSUNGEN IM BAUGESETZ FLEXIBILITÄT ERHÖHEN

Die Grenzabstände in den Parzellen der Wohnzonen werden massvoll reduziert.

Der bebaubare Bereich wird je Parzelle um gut ein Drittel (33%) grösser. Dies mit dem Ziel, mehr baulichen Spielraum und dadurch auch mehr Flexibilität in der Nutzung zu ermöglichen. Das vorhandene Bauvolumen darf dabei jedoch nicht vergrössert werden, wohl aber dürfen Baukörper im Baufeld flexibler platziert werden.



Schema mit bisherigen Grenzabständen in der Wohnzone 2 (rot) und neuen Abständen (grün).

VI ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

VORBEREITENDE MASSNAHMEN

Eine Kerngruppe bestehend aus Vertretern der Gemeinde und externen Fachpersonen befasst sich seit dem Jahre 2021 mit der Teilrevision der Ortsplanung und hat die Vorlage erarbeitet. Diese wurde von einer vorparlamentarischen Fachkommission überprüft.

Um Verständnis und Akzeptanz für die Schaffung von Innenentwicklungsgebieten zu erreichen, hat die Gemeinde die Ziele der Revision mit den Grundeigentümern und Grundeigentümern persönlich erörtert. Für das Gebiet Tircal fanden Workshops statt. Die Anliegen der Mitwirkung hatten ebenfalls Einfluss auf die Vorlage.

ANPASSUNGEN DURCH DIE MITWIRKUNG

Vom 21. Oktober bis 20. Dezember 2024 fand die öffentliche Mitwirkungsaufgabe zur Teilrevision der Ortsplanung statt. Es gingen 50 Stellungnahmen mit 142 Anträgen ein. Alle Stellungnahmen wurden in der Kerngruppe ausgewertet, in der vorparlamentarischen Fachkommission beraten und schriftlich beantwortet.

Die relevantesten Anliegen und Ergebnisse im Überblick:

Mehrwertabgabe

Anliegen: Mehrfach wurde vorgeschlagen, auf die Festlegung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen zu verzichten, da das übergeordnete Recht dies nicht zwingend verlangt.

Ergebnis: Die Gemeinde hat die Mehrwertabgabe im Baugesetz gestrichen und verzichtet auf die Festlegung von Abgabe-Tatbeständen, die über die Mindestvorgaben des übergeordneten Rechts hinausgehen. Das Hauptanliegen der Revision ist die Förderung der Innenentwicklung, nicht das Generieren von Mehrwertabgaben. Daneben haben sich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in den Innenentwicklungsgebieten (Aufzonungen) gemäss gesetzlichem Kostenverteiler aber an den Planungskosten zu beteiligen.

Baulandmobilisierung

Anliegen: Für sieben Einzelparzellen wurde das Anliegen geäussert, auf die Festlegung von Mobilisierungsmassnahmen zu verzichten, mit unterschiedlichen Be-

gründungen. Ebenfalls wurde im Zusammenhang mit der Mobilisierung von Baulandparzellen der Antrag gestellt, die Überbauungsfrist von 6 auf 8 Jahre zu erhöhen.

Ergebnis: Die Anträge zu den Einzelparzellen wurden aufgrund der definierten Kriterien überprüft; in begründeten Fällen wird von einer Mobilisierungspflicht abgesehen. Ausserdem ist die Frist im Baugesetz von 6 auf 8 Jahre erhöht worden, so wie es auch das kantonale Recht vorsieht.

Mindestausnützung

Anliegen: Betreffend die Vorgabe, dass bei Bauvorhaben grundsätzlich mindestens 80% der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen ist, wurde eingebracht, auf die Mindestausnützung zu verzichten oder diese auf 50% zu reduzieren.

Ergebnis: Die Festlegung der Mindestausnützung von 80% wird vom kantonalen Richtplan Siedlung verlangt. Ein Verzicht bzw. eine Reduktion auf 50% ist nicht zulässig. Mit der Formulierung im Baugesetzentwurf wird der Spielraum der Gemeinde so weit als möglich genutzt, indem die Mindestausnützung nur auf Neubauten und wesentliche Erweiterungen (mehr als 30% der Hauptnutzfläche) angewendet wird. Weiter kann ein Grundstück auch etappenweise überbaut werden, wenn dies nachvollziehbar aufgezeigt werden kann.

Grenzabstände

Anliegen: Der Baugesetzentwurf sieht eine Reduktion der Grenzabstände vor. Diesbezüglich ist in einigen Stellungnahmen beantragt worden, die bisherigen Grenzabstände zum Erhalt der Wohnqualität beizubehalten.

Ergebnis: Es wird an der Reduktion der Grenzabstände festgehalten. Der grosse Grenzabstand soll neu nur noch für die Hauptwohnseite (statt 2-seitig) gelten. Damit wird beabsichtigt, den Spielraum der Bauherrschaft bei der Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück zu vergrössern, wobei das Bauvolumen nicht vergrössert werden kann. Zudem werden die Voraussetzungen für die Erfüllung der Mindestausnützung verbessert. Der Bauherrschaft steht es offen, freiwillig grössere Abstände vorzusehen.

Innenentwicklungsgebiete

Anliegen: Mehrere Anträge forderten, auf die Aufzoning in den Gebieten Padrusa und Cunclas zu verzichten (Wohnzone W2 belassen).

Ergebnis: Diesen Anträgen ist nicht stattgegeben worden. Im Rahmen der Erarbeitung der Ortsplanung wurde die Aufzonung im Gebiet Padrusa bereits von der Wohnzone 4 (W4) auf die Wohnzone 3 (W3) reduziert. Mit dem Belassen der Wohnzone 2 würde das Ziel der Innenentwicklung, welches im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) definiert ist, in diesen Gebieten nicht erreicht werden.

Anliegen: Betreffend Gebiet Tircal wurde das Anliegen formuliert, auf eine Aufzonung in die Wohnzone 4 (W4) und auf eine Wegverbindung innerhalb des Quartiers zu verzichten.

Ergebnis: Beim Gebiet Tircal handelt es sich um ein regional wichtiges Verdichtungsgebiet, weshalb an der Aufzonung festgehalten wird. Im Baugesetz ist jedoch eine Ergänzung vorgenommen worden, wonach eine in der Höhe gestaffelte Bebauung anzustreben ist, die zwischen 2 bis 4 Geschossen beträgt. Dabei hat die Mindestdichte bezogen auf die gesamte Wohnzone Tircal jener der Wohnzone 3 zu entsprechen. In Bezug auf die Wegverbindung ist die gesetzliche Bestimmung umformuliert worden, indem festgehalten wird, dass die Durchlässigkeit für den Fussverkehr gewährleistet sein muss. Die konkrete Wegführung ist im Rahmen des Folgeverfahrens festzulegen.

Anliegen: Betreffend Tuma Casté ist ein Antrag auf Erweiterung des Gebietes in südliche Richtung bis zur Kantonsstrasse eingegangen.

Ergebnis: Das Aufzonungsgebiet korrespondiert mit dem KRL und soll nicht ausgedehnt werden. Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung ist die Zentrumszone bis zur Parzelle Nr. 617 (Restaurant Schlosshügel) erweitert worden, mit einer Baulinie, welche einen Grenzabstand von 5 m zur Wohnzone 2 sicherstellt.

WEITERE REVISIONSPUNKTE

Energieeffizientes Bauen

Die Gemeinde beabsichtigt sämtliche Regelungen, welche energieeffizientes Bauen betreffen, in einem separaten Energiegesetz festzulegen. Das Energiegesetz erlaubt eine umfassende und flexible Handhabung dieses Themas. Es soll Vorschriften zum energieeffizienten Bauen, zum Energiefonds und zur Förderung festlegen. Weiter soll in Zukunft auf die gesetzliche Verankerung des

Minergie-Standards verzichtet werden, weil das verschärfte kantonale Energiegesetz die gleichen Vorgaben definiert.

Vereinfachung und Klärung Systematik Kernzonen

Im rechtskräftigen Zonenplan sind heute 5 Kernzonen sowie eine Kernerweiterungszone festgelegt. Zur Vereinfachung werden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision die Kernzonen zusammengefasst. Nach der Revision sind folgende Kern- bzw. Kernerweiterungszone vorgesehen:

- Die Kernzone ist bestimmt für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Grundsätzlich hat die Kernzone im Sinne des Ortsbildschutzes den Zweck, die bestehende Struktur zu erhalten. Jedoch bietet die Kernzone keinen Substanzschutz.
- Die Kernerweiterungszone ist für Wohnnutzungen vorgesehen. Zusätzlich sind Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe zulässig. Der Zweck der Kernerweiterungszone liegt darin, die Strukturen und die Substanz der Kernzone zu berücksichtigen.
- Die Zentrumszone ist für Wohnnutzungen, für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für publikumsorientierte Nutzungen bestimmt. Die zulässigen Nutzungen dienen der Belebung der Hauptachsen.

Mehrwertabgabe

Die Gemeinde sieht für Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30 % des Mehrwertes vor. Bei den Einzonungen entspricht dies dem kantonalen Minimum. In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ist keine Einzonung von Wohnzonen vorgesehen. Bei Um- und Aufzonungen wird in Berücksichtigung der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens auf die Erhebung von Mehrwertabgaben verzichtet.

Ortsbildschutz

Die Gemeinde ist verpflichtet, Ortsbildschutzanliegen zu berücksichtigen und den Erhalt in geeigneter Form zu regeln. Für Domat/Ems liegt eine Inventarliste der Denkmalpflege gemäss der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung vor. Diese ist im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen, entfaltet jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung.

Grundeigentümerverbindlich sind die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde. Hier sind drei Schutzkategorien für wertvolle Bauten vorgesehen (vgl. Art. 45 BauG):

- Geschützte Bauten dürfen weder abgebrochen oder ausgekernt werden. Baumassnahmen dürfen nur unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz erfolgen und sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- Erhaltenswerte Bauten dürfen in ihrer wesentlichen Erscheinung nicht zerstört werden. Bei Erneuerung ist auf die historische Bausubstanz und die Bauweise Rücksicht zu nehmen.
- Architektonisch bedeutende Bauten sind grundsätzlich zu erhalten. Auf die vorhandene Bausubstanz und die Bauweise ist Rücksicht zu nehmen. Abbrüche sind nur mit einer erfolgten Interessenabwägung möglich.

Qualitative Freiräume

Die Gemeinde möchte eine hohe Aussenraumqualität mit Grün- und Freiräumen sicherstellen, angelehnt an das Freiraumkonzept der Überbauungen im Gebiet Ardisla. Die Baubehörde darf hierfür ein Freiraumkonzept einfordern.

Flexibilisierung Pflichtparkplätze

Domat/Ems verfügt über eine überdurchschnittlich gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Mobilität zu Fuss, mit dem Velo oder dem öffentlichen Verkehr soll weiterhin gefördert werden. Im Baugesetz werden daher neu weniger Pflichtparkplätze gefordert. Gleichzeitig können Bauherrschaften im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes weitergehende Reduktionen der Parkplätze beantragen.

BERATUNGEN IM GEMEINDERAT

Der Gemeinderat hat die Teilrevision der Ortsplanung an der Sitzung vom 24. März 2025 beraten und mit 15:0 Stimmen genehmigt.

VII: ANHANG: TEILREVISION BAUGESETZ – ERGÄNZUNGEN IM BEREICH SIEDLUNG

Das Baugesetz der Gemeinde Domat/Ems vom 30.11.2008 (genehmigt von der Regierung am 10.03.2009) wird wie folgt ergänzt:

Hinweis:

normal = Rechtskräftiger Gesetzesstext

rot = Änderung oder Ergänzung

durchgestrichen = Streichung

I ALLGEMEINES

Mobilisierung von Bauland Art. 4a

- 1 Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorgaben des kantonalen Rechts (Art. 19a – 19g KRG).
- 2 Die Frist für die Überbauung von unüberbauten Grundstücken oder Grundstücksteilen, die sich schon am 25. Oktober 2018 in einer Bauzone befanden, beträgt 8 Jahre.
- 3 Die Gemeinde richtet auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- 4 Der Gemeindevorstand erlässt auf den Zeitpunkt einer allfälligen Ausübung von Mobilisierungsmassnahmen hin die erforderlichen Ausführungsbestimmungen. Dies insbesondere betreffend Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland und Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme (Art. 19d Abs. 2 Ziff. 4 KRG) und der Kriterien bei Veräusserungen.

Mehrwertabgabe

1. Massgebende Vorschriften Art. 4b

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts (Art. 19i – 19u KRG).

2. Höhe der Abgabe Art. 4c

- 1 Die Höhe der Abgabe beträgt:
 - a) Bei Einzonungen: 30 % des Mehrwerts.

3. Verwendungszweck Art. 4d

- 1 Neben den in Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecken können die Mittel im kommunalen Fonds für die folgenden Zwecke verwendet werden, sofern es sich um Vorhaben der öffentlichen Hand handelt:
 - a) Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung des Dorfkerns.

- b) Massnahmen zur Förderung der Zentrumsentwicklung.
- c) Massnahmen zur Aufwertung von Wohnquartieren.
- d) Förderung von Folgeplanungen zugunsten der Innenentwicklung

Kommunales räumliches Leitbild Art. 4e

- 1 Der Gemeindevorstand erarbeitet ein kommunales räumliches Leitbild (KRL). Dieses bildet eine gemeindeinterne Grundlage für die Umsetzung von Massnahmen in der Nutzungsplanung, Folgeplanungen oder anderen Sachplanungen.
- 2 Das KRL wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht und durch den Gemeindevorstand beschlossen.
- 3 Bei Erlass und Änderung des KRL sorgt der Gemeindevorstand für eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung.

III GRUNDORDNUNG

1. ALLGEMEINES

Zuständigkeit Art. 6

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan ist die Urnengemeinde.
- 2 Zuständig für den Erlass und Änderungen von Arealplänen ist der Gemeinderat.
- 3 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Nutzungsplanungen von einer angemessenen Beteiligung der Privatinteressen an den Planungskosten abhängig.

2. ZONENPLAN

B. BAUZONEN

A) REGELBAUWEISE

Zonenschema Art. 9

(siehe Folgeseite)

Ausnützungsziffer Art. 10

- 1 Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche: anrechenbare Geschossflächen:

$$\text{Ausnützungsziffer AZ} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

- 2 Die anrechenbare Geschossfläche setzt sich zusammen aus den Hauptnutzflächen, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen gemäss SIA Norm 416-

Art.	Zone	Ausnüt- zungsziffer SIA 421 Art. 10	Vollge- schosse (6.1) Art. 12 <i>min. max.</i>	Gesamt- höhe ¹⁾ Art. 13	Fassaden- höhe trauf- seitig ²⁾ Art. 13	Gebäude- länge ³⁾ Art. 14	Grenzabstand ³⁾ Art. 15 <i>kleiner grösser</i>	ES ⁴⁾
22 BG	Kernzone A Kernzone K		2 4	14.00	10.50	Art. 22KA ⁶⁾	Art. 22KA ⁶⁾ 5)	III
23 BG	Kernzone B		2 4	14.00	10.50	Art. KB ⁷⁾	2.50	III
24 BG	Kernzone C		2 4	14.00	10.50	Art. 24KB ⁷⁾	2.50	III
24 BG	Kernzone D		2 3	11.00	7.50	30	2.50	III
24 BG	Kernzone E		3 4	14.00	10.50	–	–	III
24a BG	Kernerweiterungszone KE		2 3	11.00	7.50	30	2.50	III
24b BG	Zentrumszone Z		2 4	14.00	10.50	30	2.50	III
25 BG	Wohnzone 2 W2	0.6		10.00	6.50	30	3.00 2.50	II
25 BG	Wohnzone 3 W3	0.8		12.50	9.10*	40	4.00 3.00	II
25 BG	Wohnzone 4 W4	1.0		15.30*	12.00*	50	5.00 4.00	II
25a BG	Wohnzone Cuncclas	Art. 25a		Art. 25a	Art. 25a	Art. 25a	Art. 25a	II
25b BG	Wohnzone Tircal	Art. 25b		Art. 25b	Art. 25b	Art. 25b	Art. 25b	II
26 BG	Gewerbezone			13.50	10.00	80	4.00	III
26b BG	Gewerbezone Vial			13.50	10.00	80	4.00	III
27 BG	Industriezone A							IV
28 BG	Industriezone B			19.50	16.50	100	4.00	IV
29 BG	Industriezone C							IV
30 BG	Parkierungszone							
31 BG	Schrebergartenzone							
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen							II od. III

¹⁾ Messweise gemäss IVHB (Anhang zum Baugesetz)

²⁾ traufseitige Fassadenhöhe bei Giebelbauten gemäss IVHB (Anhang zum Baugesetz)

³⁾ Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften

⁴⁾ gemäss Umweltschutzgesetzgebung **Lärmschutzgesetzgebung** und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan

⁵⁾ geschlossene Bauweise

⁶⁾ Art. KA = Artikel über die Kernzone A (Art. 22 BG)

⁷⁾ Art. KB = Artikel über die Kernzone B (Art. 23 BG)

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe (5.4) unter 1.60 m liegt, sowie Nebennutzflächen- und Funktionsflächen gemäss SIA Norm 416:

3 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten:

4 Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung:

1 Die Definition der Ausnützungsziffer richtet sich nach Art. 37a KRVO.

Haushälterische Bodennutzung Art. 10a

- 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 (Neubauten und wesentliche Erweiterungen bestehender Bauten) haben grundsätzlich mindestens 80 % der geltenden Ausnützungsziffer auszuschoöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne Ausnützungsziffer gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.
- 3 Kann die Mindestausnützung gemäss Absatz 2 nicht erreicht werden, 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 Baukommission beurteilt die Erfüllung der Anforderungen gemäss Abs. 2 und 3 und 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.

Nutzungsübertragung und Parzellierung Art. 11

- 1 [...]
- 2 [...]
- 3 [...]
- 4 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Art. 10a zu vereiteln oder zu erschweren. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

Grenz- und Gebäudeabstand Art. 15

- 1 [...]
- 2 Der kleine Grenzabstand gilt in der Regel für die beiden nach der nördlichen und östlichen Himmelsrichtung gewandten Gebäudeseiten. Der grosse Grenzabstand **ist** gilt für die übrigen beiden Gebäudeseiten **ausschliesslich für die Hauptwohnseite anzuwenden. Bei den restlichen Gebäudeseiten gilt der kleine Grenzabstand.** In Zweifelsfällen entscheidet die Baubehörde.
- 3 [...]

Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe Art. 18

Für die nachstehenden IVHB-Begriffe gelten die folgenden Masse:

1. Kleinbauten und Anbauten (2.2 und 2.3)
 - maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe (5.1): ~~3.00 m~~ **4.00 m**
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): ~~30 m²~~ **40 m²**
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. [...]
6. [...]
7. [...]
8. Dachgeschosse in der Kernzone (6.3)
 - Maximale Kniestockhöhe b: 1.60 m
 - Zulässige Breite von Dachaufbauten, damit das Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss wird: 4.00 m; in der Summe maximal 1/3 der Fassadenlänge
9. Attikageschoss (6.4)
 - minimal notwendiger Versatz a: 3.00 m auf der längeren der beiden Gebäudeseiten mit grossem Grenzabstand **bei 2 ganzen Fassaden**
 - minimal notwendiger Versatz b: 1.50 m auf allen übrigen Seiten
 - Mit Zustimmung der unmittelbar betroffenen Nachbarn und sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann auf die Einhaltung des minimal notwendigen Versatzes a und b auf zwei Fassadenfluchten verzichtet werden. In diesem Fall vergrössert sich der Versatz a und b gegenüber den beiden übrigen Fassadenfluchten entsprechend.
 - **Kein notwendiger Versatz bei Gebäudeteilen zur internen Erschliessung wie Treppenhäuser und Liftschächte**
10. [...]

B) ZONENVORSCHRIFTEN WOHNBAUZONEN

Kernzonen 1. Allgemeine Bestimmungen Art. 19

- 1 Die Kernzonen umfassen das Zentrum der Ortschaft. Sie sind für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe und Erweiterungen bestehender Betriebe sind nicht zulässig.
- 2 In den Kernzonen soll die bestehende Strassenbebauung in der typischen Siedlungsstruktur erhalten und ergänzt werden. Bauten, welche dieser Siedlungsstruktur nicht entsprechen, sind bei einem Wiederaufbau oder wesentlichen Umbau strukturgerecht zu erstellen bzw. umzubauen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten.
- 3 Bauten und Anlagen sind in Bezug auf Stellung, Form und Grösse, Neigung und Firstrichtung des Daches sowie die wesentlichen konstruktiven Merkmale wie Material und Fassaden so zu gestalten, dass sie dem baulichen Charakter der jeweiligen Kernzone entsprechen.
- 4 Kreuzgiebel sind zulässig. Dachseitige Sonnenkollektoren oder Solarzellen sind zulässig, sofern sie nicht reflektieren.
- 5 Die ortstypischen Hofräume und Toreinfahrten dürfen grundsätzlich nur geringfügig und unter Wahrung des Gesamteindrucks verändert werden. Weitergehende Veränderungen bedürfen eines Quartiergestaltungsplanes.
- 6 Bei Bauten und Anlagen, die für die hergebrachte historische Siedlungsstruktur besonders prägend sind, kann die Baubehörde gänzliche oder teilweise Abbrüche untersagen sowie spezifische Auflagen zum Schutz von wichtigen Strukturelementen verfügen.

Kernzone A Art. 22

- 1 Die Kernzone umfasst das Zentrum der Ortschaft. Sie ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe und Erweiterungen bestehender Betriebe sind nicht zulässig.
- 2 In der Kernzone soll die bestehende Strassenbebauung in der typischen Siedlungsstruktur erhalten und ergänzt werden. Bauten, welche dieser Siedlungsstruktur nicht entsprechen, sind bei einem Wiederaufbau oder wesentlichen Umbau strukturgerecht zu erstellen bzw. umzubauen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die

Lage der Bauten. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

- 3 Bauten und Anlagen sind in Bezug auf Stellung, Form und Grösse, Neigung und Firstrichtung des Daches sowie die wesentlichen konstruktiven Merkmale wie Material, Farbgebung und Fassaden so zu gestalten, dass sie dem baulichen Charakter der Kernzone entsprechen. Kreuzgiebel sind zulässig.
- 4 Die ortstypischen Hofräume und Toreinfahrten dürfen grundsätzlich nur geringfügig und unter Wahrung des Gesamteindrucks verändert werden. Weitergehende Veränderungen bedürfen eines Quartiergestaltungsplanes.
- 5 In der Kernzone A ist die geschlossene Bauweise die Regel.
- 6 Bei Neubauten und Umbauten ist auf die typischen Häuserfronten aus schmalen aneinander gebauten Häusern mit betont vertikaler Gliederung von Fassaden und Dächern zu achten.
- 7 Die Breite bzw. Länge der einzelnen Gebäude darf gegenüber Strassen und Gassen 12.00 m nicht überschreiten. In besonderen Fällen und soweit eine architektonisch gute Lösung gewährleistet wird, kann der Gemeindevorstand Abweichungen bewilligen.
- 8 Bei Bauten und Anlagen, die für die hergebrachte historische Siedlungsstruktur besonders prägend sind, kann die Baubehörde gänzliche oder teilweise Abbrüche untersagen sowie spezifische Auflagen zum Schutz von wichtigen Strukturelementen verfügen.

Kernzone B Art. 23

- 1 In der Kernzone B gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Geschlossene Bauweise ist möglich.
- 2 Bei offener Bauweise dürfen die Gebäudelängen bzw. -breiten gegenüber Strassen und Gassen 12.00 m nicht überschreiten. Die Gebäudetiefe ist nach architektonischen Kriterien zu bestimmen. In besonderen Fällen und soweit eine architektonisch gute Lösung gewährleistet wird, kann der Gemeindevorstand Abweichungen bewilligen.
- 3 Bei geschlossener Bauweise gelten die Vorschriften für die Kernzone A.

Kernzonen C, D und E Art. 24

- 1 In der Kernzone C gilt die offene Bauweise. Die geschlossene Bauweise kann nur im Rahmen einer Quartiergestaltungsplanung oder entlang bestehender Strassenzüge bewilligt werden. Bei geschlossener Bauweise gelten die Vorschriften für die Kernzone A.

- 2 In der Kernzone D gelten die Vorschriften der Kernzone C mit der Einschränkung, dass die Gebäude auch bei geschlossener Bauweise maximal drei Vollgeschosse (6.1) aufzuweisen dürfen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Höhen gemäss Zonenschema.
- 3 In der Kernzone E gelten die Vorschriften der Kernzone A; die maximale Gebäudebreite bzw. -länge wird durch die Zonenfläche bestimmt. Bei positiver Beurteilung durch die Gestaltungsberatung kann die Baubehörde eine Erhöhung der Fassadenhöhe um maximal 3.50 m bewilligen. In der Kernzone E sind nur Flachdachbauten zulässig.

Kernerweiterungszone Art. 24a

- 1 Die Kernerweiterungszone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude ergänzen und berücksichtigen die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bausubstanz der angrenzenden Kernzone bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung.

Zentrumszone Art. 24b

- 1 Die Zentrumszone ist für Wohnnutzungen, für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für publikumsorientierte Nutzungen bestimmt. Die zulässigen Nutzungen dienen der Belebung der Hauptachsen.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sollen erhalten und ergänzt werden. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einzufügen.
- 3 In der Zentrumszone Bahnhof wird die maximale Gebäudebreite bzw. -länge durch die Zonenfläche bestimmt. Bei positiver Beurteilung durch die Gestaltungsberatung kann die Baubehörde eine Erhöhung der Fassadenhöhe um maximal 3.50 m bewilligen. Es sind nur Flachdachbauten zulässig.

Wohnzone Cunclas Art. 25a

- 1 Die Wohnzone Cunclas bezweckt die Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen räumlichen Qualitäten.
- 2 Die Wohnzone Cunclas ist für Wohnnutzungen bestimmt. Nicht störende Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Die Realisierung von gewerblichen Nut-

- zungen im Erdgeschoss ist im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens nach Abs. 3 zu prüfen.
- 3 Für die Wohnzone Cunclas gilt die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens. Das Ergebnis des Verfahrens ist im Rahmen eines Quartierplanverfahrens eigentümergebunden umzusetzen. Zuhanden dieser Folgeverfahren gelten folgende Ziele und Rahmenbedingungen:

Ziele:

- a) Erlangen eines städtebaulichen und architektonischen Konzeptes zur Erneuerung und Entwicklung des Wohnquartiers.
- b) Klären des Umgangs mit der vorhandenen Bausubstanz unter Berücksichtigung der Interessen an die Siedlungsverdichtung und der energetischen Ansprüche.
- c) Prüfung von Bestimmungen betreffend publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen.

Rahmenbedingungen:

- d) Es gelten maximal die Regelbaumasse der Wohnzone 3. Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen der Quartierplanung gemäss Art. 8 Baugesetz sind zulässig.
- e) Die Mindestausnützung hat bezogen auf die gesamte Wohnzone Cunclas jener der Wohnzone 2 zu entsprechen.

Wohnzone Tircal Art. 25b

- 1 Die Wohnzone Tircal bezweckt die Schaffung eines zentrumsnahen Wohnquartiers mit einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität. Die Wohnzone Tircal ist für Wohnnutzungen bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ohne eigentliche Produktionsstätten sind zulässig.
- 2 Für die Wohnzone Tircal gilt die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens. Das Ergebnis des Verfahrens ist im Rahmen eines Arealplanverfahrens eigentümergebunden umzusetzen. Zuhanden dieser Folgeverfahren gelten folgende Ziele und Rahmenbedingungen:

Ziele:

- a) Erlangen eines städtebaulichen Konzeptes und eines Freiraumkonzeptes zur qualitätsvollen Innenentwicklung der bestehenden Siedlung.
- b) Gewährleisten der Etappierbarkeit des Konzeptes sowie eines längerfristigen Umsetzungshorizonts.

- c) Schaffung von Freiräumen sowie Gewährleistung der Durchlässigkeit für den Fussverkehr.

Rahmenbedingungen:

- d) Es gelten maximal die Regelbaumasse der Wohnzone 4. Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen der Arealplanung gemäss Art. 8 Baugesetz sind zulässig.
- e) Es ist eine in der Höhe gestaffelte Bebauung mit zwei bis max. vier Geschossen anzustreben. Die Staffelung der Geschosse richtet sich nach dem städtebaulichen Konzept.
- f) Die Mindestausnützung hat bezogen auf die gesamte Wohnzone Tircal jener der Wohnzone 3 zu entsprechen.

GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN

Gewerbezone Art. 26

- 1 Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt.
- 2 Pro Gewerbebetrieb sowie pro einheitlichem, zusammenhängenden Gebäudekomplex mit mehreren Gewerbebetrieben ist nur eine Wohnung gestattet. Diese darf ausschliesslich vom Betriebsinhaber oder einem Betriebsangestellten genutzt werden.
- 3 ~~*In der Gewerbezone Hofstättle werden Bauten und Anlagen erst bewilligt, wenn die im Generellen Erschliessungsplan enthaltene Erschliessungsstrasse «Via Lagher» baulich und verkehrstechnisch neu so ausgestaltet und beruhigt wird, dass Konflikte zwischen dem motorisierten Verkehr einerseits und dem Langsamverkehr, Anwohnern sowie Nutzern der Sportanlagen andererseits möglichst minimiert werden können.~~

Gewerbezone Vial Art. 26a

- 1 Die Gewerbezone Vial ist für gewerbliche Bauten mit Produktions- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt. Produktionsunabhängige Lagerflächen (offene Lagerplätze oder reine Lagerhallen) sowie publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2 Pro Gewerbebetrieb sowie pro einheitlichen, zusammenhängenden Gebäudekomplex mit mehreren Gewerbebetrieben ist nur eine Wohnung gestattet. Diese darf ausschliesslich vom Betriebsinhaber oder einem Betriebsangestellten genutzt werden.

WEITERE ZONEN

Rebwirtschaftszone Art. 36a

- 1 Die Rebwirtschaftszone umfasst das Land gemäss Rebbaukataster.
- 2 Reb- und Gerätehütten sowie Anlagen sind zulässig, wenn sie für die Bewirtschaftung der Reben notwendig sind. Reb- und Gerätehütten dürfen eine maximale Grundfläche von 9 m² und eine Gesamthöhe von 3 m nicht überschreiten. Die Benützung zu Wohnzwecken ist untersagt.

3. GENERELLER GESTALTUNGSPLAN A. ALLGEMEINES

Festlegungen Art. 42

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan kann folgende Festlegungen enthalten:
 - g) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
 - Baubereiche (7.4) Art. 43 BG
 - Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung* Art. 43a BG
 - Strassenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen*
 - **Gestaltungsbereich Strassenraum** Art. 43b BG
 - h) Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum
 - Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen Art. 44 BG
 - i) Gestaltungsobjekte
 - Geschützte und erhaltenswerte Bauten* Art. 45 BG
 - Baulinien (7.3) für die bauliche Gestaltung Art. 46 BG
 - Natur- und Kulturobjekte Art. 47 BG
- 2 Im Generellen Gestaltungsplan können weitere Festlegungen der Gestaltung getroffen werden.

B. GESTALTUNGSBEREICHE IM SIEDLUNGSRAUM

Strassenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen*
Gestaltungsbereich Strassenraum Art. 43b

- 1 Entlang von Strassenbereichen mit erhöhten Gestaltungsanforderungen sind Bauvorhaben vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen, ist der Strassenraum inkl. der angrenzenden Bauten und Vorplätzen nach einem Konzept zu gestalten und aufzuwerten.

- 2 Die Baubehörde legt zusammen mit der Bauherrschaft und bei Bedarf unter Beizug der Gestaltungsberatung die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines strassen- und platzraum-bildenden, ortsbaulich qualitätsvollen Projekts fest. Das Konzept wird durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erarbeitet.

D. GESTALTUNGSOBJEKTE

Geschützte, **erhaltenswerte und architektonisch bedeutende** und erhaltenswerte Bauten Art. 45

- 1 Bauvorhaben an geschützten und erhaltenswerten Bauten sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
Geschützte Bauten dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- 2 Geschützte Bauten dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
Erhaltenswerte Bauten tragen durch ihre Gestalt wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes bei. Erhaltenswerte Bauten dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden. 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. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.
- 3 Erhaltenswerte Gebäude sind zu erhalten. Sie dürfen ausgekernt und in begründeten Fällen auch abgebrochen werden, wobei die wesentlichen Cha-

rakteristika für deren Erhaltenswürdigkeit auch mit einem allfälligen Neu- oder Ersatzbau einzuhalten sind (Gesamtform, Stellung, äussere Erscheinung, bedeutende Bauteile). Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.

Architektonisch bedeutende Bauten sind wichtige Zeitzeugen einer bestimmten Architekturperiode. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Erneuerungen und Umbauten ist auf die vorhandene Bausubstanz und Bauweise Rücksicht zu nehmen. Die Baubehörde kann Abbrüche gestatten, wenn dies für eine qualitätsvolle Innenentwicklung oder Siedlungserneuerung erforderlich ist. Die Bauherrschaft erbringt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die entsprechenden Nachweise. Die Baubehörde nimmt gestützt darauf eine Interessenabwägung vor und entscheidet im Einzelfall.

- 4 Brunnenstandorte sind für diesen Zweck zu erhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Baulinien für die bauliche Gestaltung Art. 46

- 1 Baulinien des Typs A gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig.
- 2 Baulinien des Typs B gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind zulässig.
- 3 Baulinien des Typs C bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten (3.1).
- 4 Baulinien des Typs D bestimmen zwingend die vertikale und horizontale Ausdehnung von Gebäuden.
- 5 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.
- 6 Baulinien Erdgeschoss / Arkade bestimmen zwingend die Fassadenflucht im Erdgeschoss. Der Bereich zwischen der Baulinie und dem Strassenrand ist dem Fussverkehr zur Verfügung zu stellen.

5. FOLGEPLANUNG

Folgeplanung Art. 57

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und

wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 4 Im Rahmen von Folgeplanungen sind eine hohe Aussenraumqualität mit angemessenen Grün- und Freiräumen sicherzustellen. Die Baubehörde fordert in der Regel ein Freiraumkonzept ein.

IV KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN

1. FORMALES BAURECHT

Anwendungsbereich des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens Art. 60

- 1 Das Meldeverfahren ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren. Es Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere
 1. [...]
 2. [...]
- 2 Darüber hinaus unterliegen die nachstehenden Bauvorhaben, die nach Art. 40 KRVO keiner Baubewilligung bedürfen, dem Meldeverfahren vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach Art. 51 KRVO:
 1. [...]
 2. [...]
 3. [...]
 4. [...]
 5. *Nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberoberfläche bis maximal 6.00 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Kernzone A;
 6. [...]
 7. [...]
 8. [...]
- 3 Das Verfahren und die Anzeigepflicht richten sich nach dem kantonalen Recht.

Revers Art. 60a

- 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

3. ENERGIEEFFIZIENTES BAUEN

Materielle Energievorschriften Art. 64

- 1 *Neue Wohn- und Dienstleistungsgebäude haben in energetischer Hinsicht mindestens dem jeweils aktuellen Minergie-Standard zu entsprechen. Alle anderen Gebäudekategorien haben dem Bündner Energiegesetz (BEG) zu entsprechen. Das entsprechende Zertifikat wird bei der Bauabnahme erteilt und ist der Baubehörde einzureichen.
- 2 *Bei Gebäudesanierungen und -umbauten sind in energetischer Hinsicht mindestens die kantonalen Mindestvorschriften einzuhalten. Der entsprechende Nachweis ist der Baubehörde zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.
- 3 Die Gemeinde kann die verlangten Zertifikate und Nachweise sowie ihre Feststellungen am Bau nachprüfen lassen. Die Bauherrschaft hat die von ihr verursachten Prüfungskosten zu tragen. Beanstandete Mängel sind von der Eigentümerschaft innert angemessener Frist auf eigene Kosten zu beheben.
- 4 Im Übrigen gilt die Energiegesetzgebung von Bund und Kanton.

Förderung

1. Kosten Zertifizierung Art. 65

- 1 *Werden Neubauten sowie Gebäudesanierungen und -umbauten nach Minergie-P-Standard oder Minergie-Eco-Standard ausgeführt, übernimmt die Gemeinde die Kosten der entsprechenden Zertifizierung, solange diese Standards nicht durch kommunales oder übergeordnetes Recht vorgeschrieben sind.
- 2 *Für Gebäudesanierungen und -umbauten gilt diese Regelung auch für den Minergie-Standard.
- 3 Das Beitragsgesuch ist der Baubehörde spätestens innert 30 Tagen seit der Bauabnahme einzureichen.

2. Beiträge Gebäudesanierungen und -umbauten Art. 66

- 1 *Die Gemeinde gewährt analog dem Kanton und dem Bund Beiträge für Massnahmen an bestehenden Bauten und haustechnischen Anlagen, wenn damit ein bedeutend kleinerer Energiebedarf oder ein wesentlich besserer Nutzungsgrad erzielt wird als die kantonalen Mindestvorschriften verlangen.
- 2 *Die kommunalen Beiträge werden im Verhältnis zu den rechtskräftigen kantonalen Beiträgen geleistet. Der Gemeinderat bestimmt jährlich den entsprechenden Faktor, welcher zwischen 0.25 und 2.0 liegt.
- 3 Die Beitragsgesuche sind spätestens innert 30 Tagen seit Rechtskraft der kantonalen Beitragsverfügung unter Vorweisung derselben schriftlich an die Baubehörde einzureichen.
- 4 Die kantonalen Bestimmungen über die Rückforderung geleisteter Beiträge gelten sinngemäss.

Dächer Art. 68

- 1 Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte über der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe dürfen höchstens $\frac{2}{3}$ $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge betragen. Dachaufbauten dürfen maximal 2.00 m hoch sein und müssen die Gesamthöhe (5.1) beachten.

4. GESTALTUNG UND UMWELT

Windenergieanlagen Art. 73a

- 1 Windenergieanlagen zur Produktion von Strom für den eigenen häuslichen oder betrieblichen Energiebedarf können ohne vorgängige Durchführung einer Nutzungsplanung direkt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens resp. Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen beurteilt werden. Ihre Zulässigkeit richtet sich nach den allgemeinen Bau-, Zonen- und Umweltschutzvorschriften. Die Erstellung von Kleinwindanlagen mit einer Gesamthöhe von weniger als 30 Metern ist nicht zulässig. Ausnahmen bilden Anlagen zur Energieversorgung in abgelegenen Gebieten und zu Forschungszwecken.
- 2 Alle übrigen Windenergieanlagen, wie insbesondere solche zur kommerziellen Stromproduktion, bedürfen vorgängig des Baubewilligungsverfahrens

rens einer Nutzungsplanung auf der Basis einer gesamtkommunalen Standortevaluation nach anerkannten Standortkriterien. Vorbehalten bleiben Standortfestlegungen im Rahmen einer regionalen oder kantonalen Richtplanung.

Bei der Erstellung von Grosswindanlagen mit einer Gesamthöhe ab 30 Metern sind die Planungsvorschriften des übergeordneten Rechts zu beachten.

Solaranlagen Art. 73b

- 1 Solaranlagen haben sich grundsätzlich an die allgemeinen Vorschriften über die Bauästhetik und Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild zu halten, wobei dem energiepolitischen Anliegen eines bestmöglichen Energiewirkungsgrades in der Interessenabwägung besonderes Gewicht beizumessen ist.
Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumplanung bei.
- 2 Im Hinblick auf die im Einzelfall vorzunehmende Interessenabwägung und gestalterische Beurteilung erlässt die Baubehörde eine Wegleitung.
In der Industrie- und Gewerbezone sind Solaranlagen auf Dächern unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften des übergeordneten Rechts generell bewilligungsfrei.
- 3 Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan als geschützt, erhaltenswert oder architektonisch bedeutend eingestuft sind, sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.

Mobilfunkanlagen Art. 73c

- 1 Unter diese Bestimmung fallen Mobilfunkanlagen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.
- 2 Mobilfunkanlagen sind in erster Linie in den Industrie- und Gewerbezone sowie anderen Zonen mit geringer Wohnnutzung zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.
- 3 Mobilfunkanlagen sind in den übrigen Bauzonen nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone nach Abs. 2 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Ko-

ordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

- 4 In Wohnzonen sind Mobilfunkanlagen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.
- 5 Die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen ausserhalb der Bauzonen richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Zu- und Ausfahrten Art. 76

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge und 3.00 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5.00 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Zufahrten zu Garagen und Höfen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 3.00 m bzw. von der Trottoirgrenze aus wenigstens 1.00 m mit maximal 4 % Neigung verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse soll wenigstens 3.50 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45 Grad gewährleistet sein. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3.00 m auszurunden, sofern sie schmaler als 4.00 m sind.
- 3 Die Sichtverhältnisse bei der Einmündung in die Strasse richten sich ab mehr als 15 Parkplätzen nach den jeweils geltenden VSS-Normen.
- 4 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

Pflichtparkplätze Art. 77

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten. Sofern dies auf fremdem Boden erfolgen soll, hat die Bauherrschaft die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen nachzuweisen. Garagenzufahrten und -vorplätze gelten ausser bei Einfamilienhäusern in der Regel nicht als Autoabstellplätze.

- 2 Für Motorfahrzeuge sind bereitzustellen:

- Wohngebäude
1 Platz pro Wohnung bis 80 120 m² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
- Gewerbe-/Bürogebäude
1 Platz pro 80 m² Hauptnutzfläche
- Verkaufslokale
1 Platz pro 20 m² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels
1 Platz pro 3 Gastbetten
- Restaurants
1 Platz pro 15 m² Restaurationsfläche (ohne Hotelspeisesäle)

~~Für andere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen. Garagenzufahrten und -vorplätze gelten ausser bei Einfamilienhäusern in der Regel nicht als Autoabstellplätze.~~

- 3 Bei Vorliegen eines Mobilitätskonzepts, welches den Anforderungen des Gemeindevorstands entspricht, kann von den vorgeschriebenen Pflichtparkplätzen gemäss Abs. 2 im Einzelfall abgewichen werden. Dabei ist insbesondere die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- 4 Bei Wohngebäuden mit fünf und mehr Wohnungen ist nebst den Pflichtplätzen nach Absatz 2 ein Besucherparkplatz pro fünf Wohnungen bereitzustellen. Öffentliche Parkplätze in angemessener Distanz können angerechnet werden.
- 5 Bei bestehenden Bauten und Anlagen, welche die Anforderungen der vorstehenden Absätze nicht erfüllen, können die Eigentümerin oder Eigentümer zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen verpflichtet werden, wenn es die Betriebs-, Wohn- oder Verkehrsverhältnisse ihrer Objekte erfordern.
- 6 Für Fahrräder und Motorfahrräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.



DOMAT/EMS

GEMEINDE DOMAT/EMS

Tircal 11
7013 Domat Ems

081 632 82 00
info@domat-ems.ch
www.domat-ems.ch

Schalteröffnungszeiten

Mo/Di/Do	08.30–11.30/14.00–17.00
Mi	14.00–18.00
Fr	08.30–11.30/14.00–16.00