



Kanton Graubünden
Gemeinde Domat/Ems

Teilrevision Baugesetz

Ergänzungen im Bereich Siedlung

Beschlussfassung

Von der Urnengemeinde angenommen am: _____

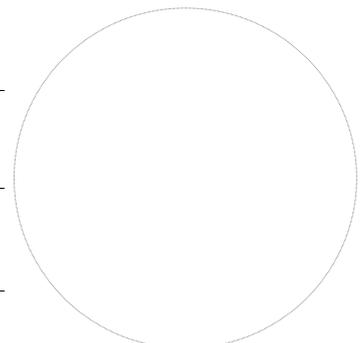
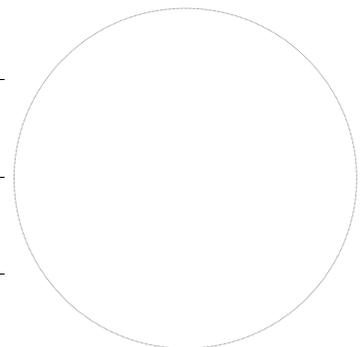
Der Gemeindepräsident: _____

Der Gemeindeschreiber: _____

Von der Regierung genehmigt am: _____

Der Präsident: _____

Der Kanzleidirektor: _____



Bearbeitungsstand
26.03.2025

250326_Domat-Ems_TR_Siedlung_Baugesetz_Beschlussfassung

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 Gesetzestext

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 Urnegemeinde.
- 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

Art.	Zone	Ausnützungsziffer SIA 421 Art. 10	Vollgeschosse (6.1) Art.12		Gesamthöhe ¹⁾ Art. 13	Fassadenhöhe traufseitig ²⁾ Art. 13	Gebäuelänge ³⁾ Art. 14	Grenzabstand		ES ⁴⁾
			min.	max.				Art. 15 kleiner	Art. 15 grosser	
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	2.50	III
24 BG	Kernzone C		2	4	14.00	10.50	Art. 24KB ⁷⁾	2.50	2.50	III
24 BG	Kernzone D		2	3	11.00	7.50	30	2.50	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	2.50	III
24b BG	Zentrumszone Z		2	4	14.00	10.50	30	2.50	2.50	III
25 BG	Wohnzone 2 W2	0.6			10.00	6.50	30	3.00 2.50	6.00 5.00	II
25 BG	Wohnzone 3 W3	0.8			12.50	9.10*	40	4.00 3.00	8.00 6.00	II
25 BG	Wohnzone 4 W4	1.0			15.30*	12.00*	50	5.00 4.00	10.00 8.00	II
25a BG	Wohnzone Cunclas WC	Art. 25a			Art. 25a	Art. 25a	Art. 25a	Art. 25a	Art. 25a	II
25b BG	Wohnzone Tircal WT	Art. 25b			Art. 25b	Art. 25b	Art. 25b	Art. 25b	Art. 25b	II
26 BG	Gewerbezone				13.50	10.00	80	4.00	4.00	III
26a BG	Gewerbezone Vial GV				13.50	10.00	80	4.00	4.00	III
27 BG	Industriezone A									IV
28 BG	Industriezone B				19.50	16.50	100	4.00	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)

Gemeinde Domat/Ems

Teilrevision Baugesetz

26.03.2025

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

Ausnutzungsziffer

Art. 10

- 1 Die Ausnutzungsziffer ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. ~~anrechenbare Geschossflächen~~

$$\text{Ausnutzungsziffer AZ} = \frac{\text{—anrechenbare Geschossfläche}}{\text{—anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

- 2 Die anrechenbare Geschossfläche setzt sich zusammen aus den Hauptnutzflächen, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen gemäss SIA Norm 416. 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 Ausnutzungsziffer 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 Ausnutzung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
- 2 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen bestehender Bauten) haben grundsätzlich mindestens 80 % der geltenden Ausnutzungsziffer auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne Ausnutzungsziffer gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.
- 3 Kann die Mindestausnutzung gemäss Absatz 2 nicht erreicht werden, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projektes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnutzung 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 bei den 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 Nutzungen 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 eigentümerverbindlich umzusetzen. Zuhanden dieser Folgeverfahren gelten folgende Ziele und Rahmenbedingungen:

Ziele:

- a) Erlangen eines städtebaulichen Konzeptes und eines Freiraumkonzeptes zur qualitätvollen 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 Hofstätte 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 platzraumbildenden, 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 Charakteristika 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 ~~Meldeverfahrens~~ 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 vorge-schrieben 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 ~~2/3~~ **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. Bewilligungsverfahrens 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 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 Gewerbebezonen 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 Koordination 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~~ 120m² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze

- Gewerbe-/Bürogebäude	1 Platz pro 80m ² Hauptnutzfläche
- Verkaufslokale	1 Platz pro 20m ² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 3 Gastbetten
- Restaurants	1 Platz pro 15m ² 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. Garagezufahrten 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 Motorfahräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.