

TEILREVISION DER ORTSPLANUNG 2. VORLAGE

**Siedlungsentwicklung
nach innen lenken,
Standortfaktoren stärken**

**ERLÄUTERUNG
ZUHANDEN DER
GEMEINDEABSTIMMUNG
VOM 14. JUNI 2026**

DOMAT/EMS

TITELBILD

Bild Dorf

Foto: Yvonne Bollhalder

INHALTSVERZEICHNIS

I	AUF EINEN BLICK	04
II	ANPASSUNGEN DER 2. VORLAGE	04
III	ZIELE	05
IV	HANDLUNGSRAHMEN	06
V	INHALTE DER TEILREVISION	07
	Baulandmobilisierung	07
	Innenentwicklung	08
	Innenverdichtung Gebiet Tircal	08
	Innenverdichtung Gebiet Padrusa	10
	Keine neue Gewerbezone Vial	10
	Industriepark Vial und EMS-CHEMIE AG	11
	Anpassungen im Baugesetz	11
VI	ERGÄNZENDE INFORMATIONEN	12
VII	ANHANG: TEILREVISION BAUGESETZ – ERGÄNZUNGEN IM BEREICH SIEDLUNG	17

I AUF EINEN BLICK

DARUM GEHT ES

Unter Berücksichtigung der Mitwirkungsergebnisse hat die Gemeinde ihre Teilrevision der Ortsplanung substantiell überarbeitet und legt diese nun in einer zweiten Version vor. Diese schafft auch weiterhin wichtige Voraussetzungen für die Siedlungsentwicklung nach innen sowie für die Stärkung einer attraktiven Wohngemeinde. Am 14. Juni 2026 dürfen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger darüber abstimmen.

ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, folgenden Antrag:

Der Teilrevision der Ortsplanung sei zuzustimmen.

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/abstimmungen/termine/7411813

II ANPASSUNGEN DER 2. VORLAGE

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, behalten wir den eingeschlagenen Weg bei: Wir stellen Ihnen mit der vorliegenden Broschüre Erläuterungen zur Verfügung, welche die entsprechende Botschaft anschaulich ergänzen.

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 Bauzonen verfügbar machen. Unsere Teilrevision passt die Nutzungsplanung der Gemeinde deshalb an die neuen Anforderungen von Bund und Kanton an.

Warum lohnt die Lektüre?

Die Gemeinde hat die zweite Vorlage substantiell angepasst, indem die Massnahmen zur Baulandmobilisierung reduziert, die Aufzoning im Innenentwicklungsgebiet Tircal differenziert und eine weniger weite Flexibilisierung der Grenzabstände vorgeschlagen werden. Zudem wird das Bevölkerungswachstum mit der zweiten Vorlage explizit nicht forciert.

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

Am 14. Juni 2026 dürfen Sie an der Urne über das Ergebnis abstimmen. Haben Sie bis dahin 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 in der Innenentwicklung. Es werden keine neuen Wohngebiete eingezont.

Die Gemeinde verfolgt zwei Ziele:

1) Schaffung von Wohnraum für ein moderates Bevölkerungswachstum

Dies soll durch die Förderung der Siedlungsentwicklung in fünf ausgesonderten Innenentwicklungsgebieten und eine gezielte Nutzung von grösseren Baulandreserven möglich werden.

2) Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordnete Gesetzgebung

Mit der Überarbeitung erhält die Gemeinde für eine zukunftsgerichtete Entwicklung eine RPG-konforme Nutzungsplanung.



Siedlungsgebiet Domat/Ems gemäss der neuen Ortsplanung.

Bauzonen			
	K Kernzone	ES III	Art. 22 BauG
	KE Kerneerweiterungszone	ES III	Art. 24a BauG
	Z Zentrumszone	ES III	Art. 24b BauG
	ZB Zentrumszone Bahnhof	ES III	Art. 24b BauG
	BH Bahnhofzone	ES III	Art. 33 BauG
	W2 Wohnzone 2	ES II	Art. 25 BauG
	W3 Wohnzone 3	ES II	Art. 25 BauG
	W4 Wohnzone 4	ES II	Art. 25 BauG
	WC Wohnzone Cuncias	ES II	Art. 25a BauG
	G Gewerbezone	ES III	Art. 26 BauG
	EA Zone für Energieanlagen	ES IV	Art. 32 BauG
	ZÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ES II/III	Art. 28 KRg
	P Parkierungszone		Art. 30 BauG

IV HANDLUNGSRAHMEN

SCHWEIZERISCHES RAUMPLANUNGSGESETZ

Seit der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde im Jahre 2012 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.

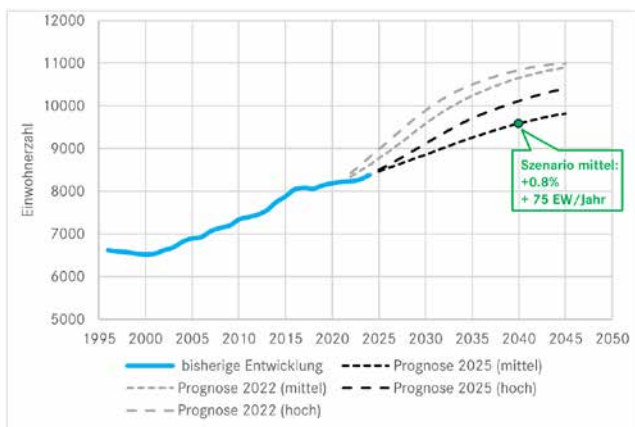
An diesem Ziel orientiert sich auch die vorliegende Teilrevision. Sie kommt den Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung nach.

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

Als Grundlage der Planungen dient die Wachstumsquote der Gemeinde. Die vorliegende Ortsplanung ist neu auf ein moderates Bevölkerungswachstum von 0.8% ausgerichtet. Dies entspricht einem Zuwachs von durchschnittlich 75 Einwohner/innen pro Jahr. Zum Vergleich: Die erste Vorlage hatte einen Zuwachs von maximal 1% aus Grundlage der Planungen definiert.

Die Gemeinde stützt sich weiterhin auf die offiziellen Wachstumsprognosen des Kantons mit dem Szenario «mittel». Diese gehen in den kommenden Jahren von einem moderaten Wachstum der Bevölkerungszahl aus. Sie liegen jedoch deutlich unter dem sehr starken Wachstum der Gemeinde der letzten 20 Jahre, in welchen das Wachstum zwischenzeitlich bis zu 2,3% betrug.

Die folgende Grafik bildet diese Zahlen anschaulich ab

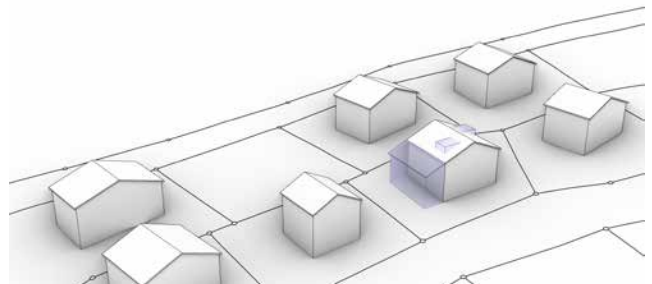


Mit der vorliegenden Ortsplanung wird das Bevölkerungswachstum explizit nicht forciert: Zum einen verzichtet sie auf Einzonungen. Zum anderen wird, im Vergleich zur 1. Vorlage, der Umfang der Innenentwicklung und der Baulandmobilisierung reduziert.

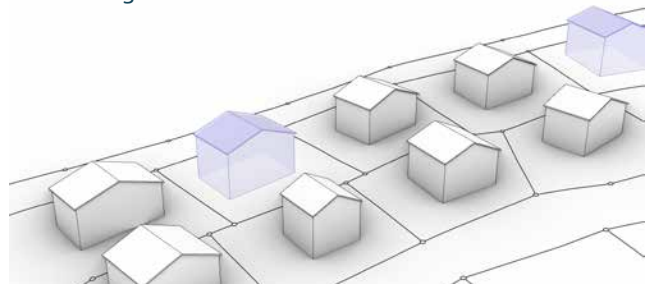
Plausibilisierung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung

Grundsätzlich erfolgt ein Bevölkerungswachstum im Zusammenhang mit der Schaffung zusätzlicher Wohnungen. Mit der Ortsplanung kann das tatsächliche Bevölkerungswachstum aber nur sehr bedingt aktiv gesteuert werden. Der Zuwachs an Wohnungen sowie Einwohnerinnen und Einwohnern hängt in hohem Masse von den Investitionen der privaten Liegenschaftsbesitzenden und der durch externe Faktoren bestimmten Nachfrage nach Wohnraum ab.

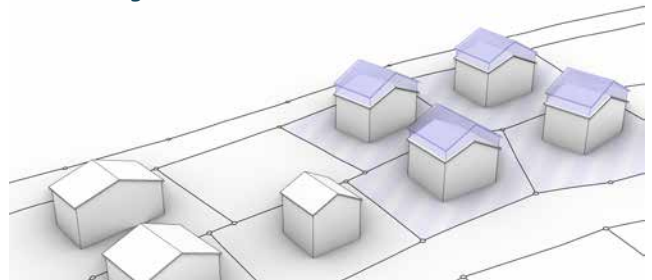
Die folgenden Grafiken zeigen exemplarisch, wie zusätzlicher Wohnraum (farbig markiert) in Domat/Ems geschaffen wurde und auch in Zukunft geschaffen werden kann.



Erneuerungen im Bestand



Überbauung von Baulücken



Innenentwicklung

V INHALTE DER TEILREVISION

BAULANDMOBILISIERUNG NUR STRATEGISCHE BAUZONENRESERVEN NUTZEN

Die Nutzungsreserven in der bestehenden Wohn- und Zentrumszone umfassen rund 10 Hektaren Bauzone. Innerhalb der Bebauungsfrist von 8 Jahren sollen neu nur grössere Bauzonenreserven mobilisiert werden.

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

Erhöhung der Mindestfläche

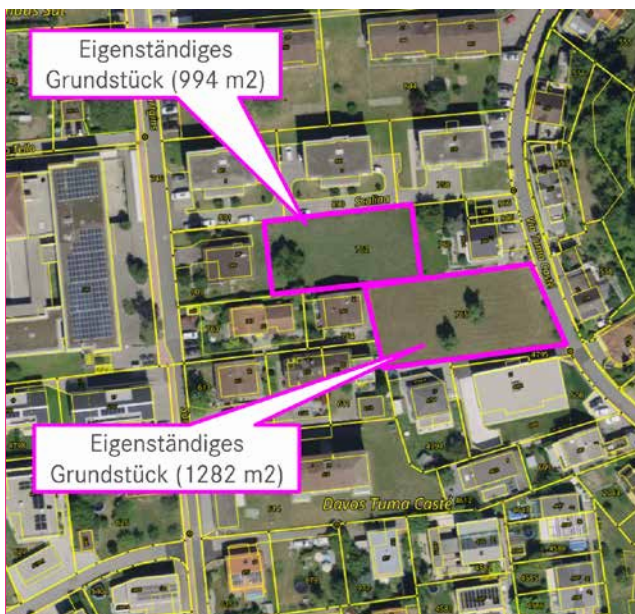
Insbesondere wird in der zweiten Auflage auf die Mobilisierung von bereits teilweise überbauten Grundstücken verzichtet. Einzige Ausnahme: Die verbleibende Reserve ist grösser als 1000m². Die Mindestfläche der Grundstücke, welche der Baulandmobilisierung unterliegen, wurde auf 650 m² (statt wie bisher 450 m²) erhöht.

Deutlich weniger Parzellen betroffen

Die Folge: Gärten oder Umschwungsflächen werden nicht mit einer Bauverpflichtung belegt. Stattdessen spricht die neue Teilrevision gezielt grössere Bauzonenreserven an, deren Erschliessung gewährleistet ist und deren Parzellenform eine zonenkonforme Überbauung zulässt. Die Anzahl der mobilisierten Parzellen verringert sich durch diese Anpassung von bisher 72 (1. Vorlage) auf neu 28 Grundstücke und umfasst damit knapp 3% der gesamten Fläche der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ).

Maximale Überbauungsfrist bleibt

Die Überbauungsfrist für ungenutzte Grundstücke wurde bereits in der ersten Auflage auf die maximal zulässigen 8 Jahre (plus 2 Jahre Nachfrist) festgelegt. Damit schöpft die Gemeinde den vorgegebenen Spielraum voll aus, und gewährt den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ausreichend Zeit zur Realisierung ihrer Projekte. In die Planungen greift sie damit nur minimal regulierend ein – und auch weiterhin nicht stärker als notwendig.



Beispiele mit Baulandmobilisierung.



Beispiele ohne Baulandmobilisierung.

INNENENTWICKLUNG UM- UND AUFZONUNGEN

Um den zukünftigen Bedarf an Wohnraum abzudecken, gibt es neben der Baulandmobilisierung eine zweite zentrale Massnahme: die Innenentwicklung.

Die Innenentwicklung geschieht über die Festsetzung gezielter Um- und Aufzonungen bestehender Siedlungsgebiete. Eine Grundlage hierfür bildet das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) der Gemeinde von 2021. Dieses hat fünf Gebiete für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen definiert.

Anpassungen

In der 2. Version der Teilrevision der Ortsplanung erfolgen Anpassungen in zwei Gebieten:

Innenentwicklungsgebiet	geltendes Recht	1. Vorlage	2. Vorlage
Cisterna	W2	W3, mit Folgeplanungspflicht	W3, mit Folgeplanungspflicht
Tircal	KZ und W2	max. W4, mit Folgeplanungspflicht	NEU W3 und ZB, mit Folgeplanungspflicht
Tuma Casté	W2	W3	W3
Padrusa	W2	W3, mit Folgeplanungspflicht	W3, NEU ohne Folgeplanungspflicht
Cunclas	W2	max. W3, mit Folgeplanungspflicht	max. W3, mit Folgeplanungspflicht

W2 = Wohnzone 2, W3 = Wohnzone 3, W4 = Wohnzone 4, KZ = Kernzone, ZB = Zentrumszone Bahnhof

Ziele im Baugesetz definiert

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

revidierte Baugesetz finden Sie als Anhang am Ende dieser Broschüre.

Verzicht auf Mehrwertabgabe

Die Gemeinde verzichtet auch in der zweiten Auflage auf eine Mehrwertabgabe. Das heisst, dass Eigentümerinnen und Eigentümer, die von einer Um- oder Aufzonung 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.

INNENVERDICHTUNG GEBIET TIRCAL DORFKERNZONE ENTWICKELN

Das Siedlungsgebiet Tircal soll zu einem zentrumsnahen Wohnquartier zwischen Bahnhof und Dorfkern entwickelt werden.

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. Auch wird die Innenverdichtung Tircal im Regionalen Richtplan als bedeutendes Verdichtungsgebiet beschrieben.

Qualitätssicherung durch Quartierplanverfahren

Die Teilrevision fordert für alle baulichen Massnahmen

in der Innenverdichtung Tircal zukünftig ein qualitätssicherndes Verfahren unter der Leitung der Gemeinde und mit Einbezug der Betroffenen. Das Ergebnis des Verfahrens ist im Rahmen eines Quartierplanverfahrens eigen-tümerverbindlich umzusetzen.

Anpassungen

Für die 2. Version der Teilrevision wurde die planerische Umsetzung der Innenentwicklung im Gebiet Tircal überprüft und wie folgt angepasst:

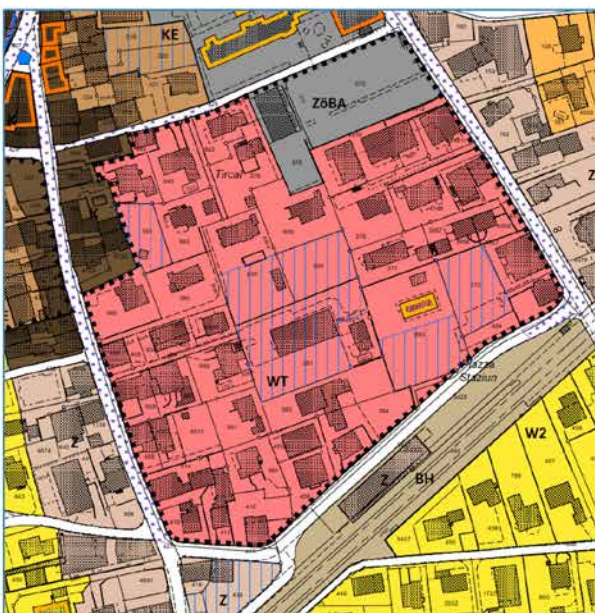
- Die Umsetzung einer Innenentwicklung im Gebiet Tircal wird vereinfacht. Dies einerseits durch Reduktion der Anzahl direktbetroffener Grundstücke, andererseits durch klar definierte Zonen.
- Die Kernbebauung entlang der beiden Bahnhofstrassen wird, wie in der aktuellen Ortsplanung definiert, in der Kernzone belassen. Damit bestehen genügend Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung.
- Die unterschiedlichen Dichten innerhalb der bisherigen Wohnzone 2 werden bereits im Zonenplan

festgelegt. Eine höhere Dichte ist gegenüber dem Bahnhof vorgesehen (Zentrumszone Bahnhof). Die weiter nördlich gelegenen Gebiete werden der Wohnzone 3 zugewiesen.

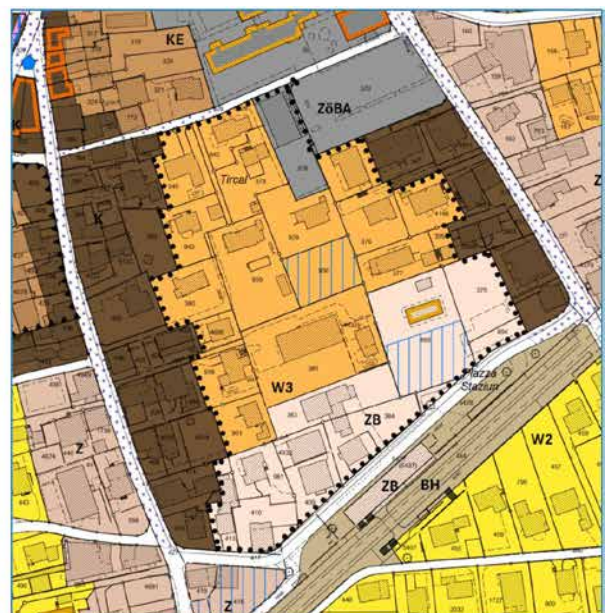
- Die Klärung der Erschliessung und gegebenenfalls Parkierung wird in einem Quartierplanverfahren geregelt. Der Perimeter beschränkt sich im Zonenplan auf die aufgezonten Gebiete.
- Auf eine spezielle Regelung für das Gebiet Tircal im Baugesetz wird zwecks Vereinfachung und Gleichbehandlung mit anderen Gebieten verzichtet.
- Aufgrund der Mitwirkung wird auf die Festlegung eines Fussweges im Generellen Erschliessungsplan (GEP) verzichtet.

Mit diesen Anpassungen wird eine weniger weit gehende Innenentwicklung im Gebiet Tircal vorgesehen als in der 1. Vorlage. Durch die klare Zonenzuweisung sind die zulässigen baulichen Dichten bereits jetzt im Zonenplanverfahren geklärt und werden nicht auf das Folgeverfahren verschoben. Die Zielsetzung einer Innenentwicklung kann dennoch erreicht werden.

1. Vorlage



2. Vorlage



Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Tircal (1. und 2. Vorlage) mit neu einer Wohnzone W3 und einer Zentrumszone Bahnhof (ZB).

INNENVERDICHTUNG GEBIET PADRUSA ENTWICKLUNG OHNE QUARTIERPLANPFLICHT

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung wird das Gebiet, unter Berücksichtigung der umliegenden bestehenden Bauten, der Wohnzone W3 zugewiesen. Die 1. Vorlage sah

eine Folgeplanungspflicht (Quartierplan) für dieses Gebiet vor. Auf den Erlass einer Folgeplanungspflicht wird in der 2. Vorlage verzichtet, da die nicht überbauten Flächen nur eine geringe Anzahl von Grundstücken betreffen. Falls gewünscht, kann die Gemeinde auf Antrag der betroffenen Grundeigentümer/innen und unabhängig von einer Folgeplanungspflicht ein Quartierplanverfahren einleiten.

KEINE NEUE GEWERBEZONE VIAL SPORTSTÄTTENKONZEPT ENTWICKELN

Die Gemeinde erarbeitet zunächst ein Sportstättenkonzept. Erst danach wird über die Schaffung und Positionierung eines lokalen Gewerbegebiets neu verhandelt.

Die abgelehnte Vorlage sah eine neue Gewerbezone im Bereich der bestehenden Erschließungsstrasse Vial, angrenzend an den Industriepark, vor. Mit der Umzonung

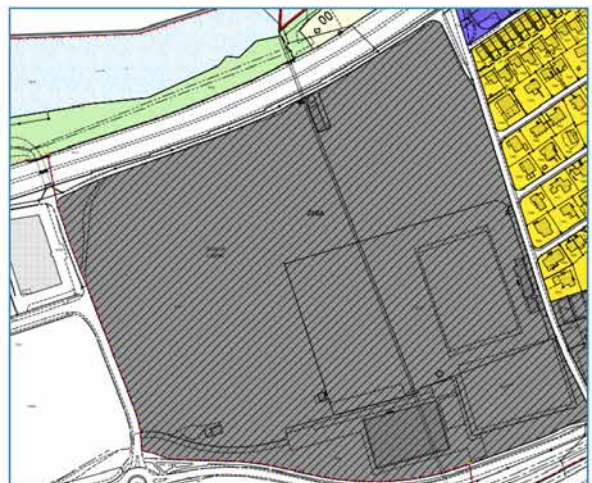
von rund 2 Hektaren der aktuellen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in eine Gewerbezone sollten angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Diese Umzonung wurde bereits bei der Beratung der 1. Vorlage im Gemeinderat und in der Bevölkerung kontrovers diskutiert. Auf eine entsprechende Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Vial soll darum vorerst verzichtet werden. Eine erneute Beurteilung der Situation erfolgt nach Vorliegen des Sportstättenkonzeptes.

1. Vorlage



2. Vorlage



Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Vial (1. und 2. Vorlage).

INDUSTRIEPARK VIAL UND EMS-CHEMIE AG NACHGELAGERTE 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 exportorientierten Produktions- und Dienstleistungsbetrieben fördern. Diese können in der Regel eine hohe Wertschöpfung sowie eine hohe Arbeitsplatzdichte bieten.

Die Thematik der Entwicklung der Arbeitsgebiete Vial, aber auch des Industriareals der EMS-CHEMIE AG, erfolgen später in einer separaten Vorlage und werden aus der vorliegenden Teilrevision ausgeklammert.

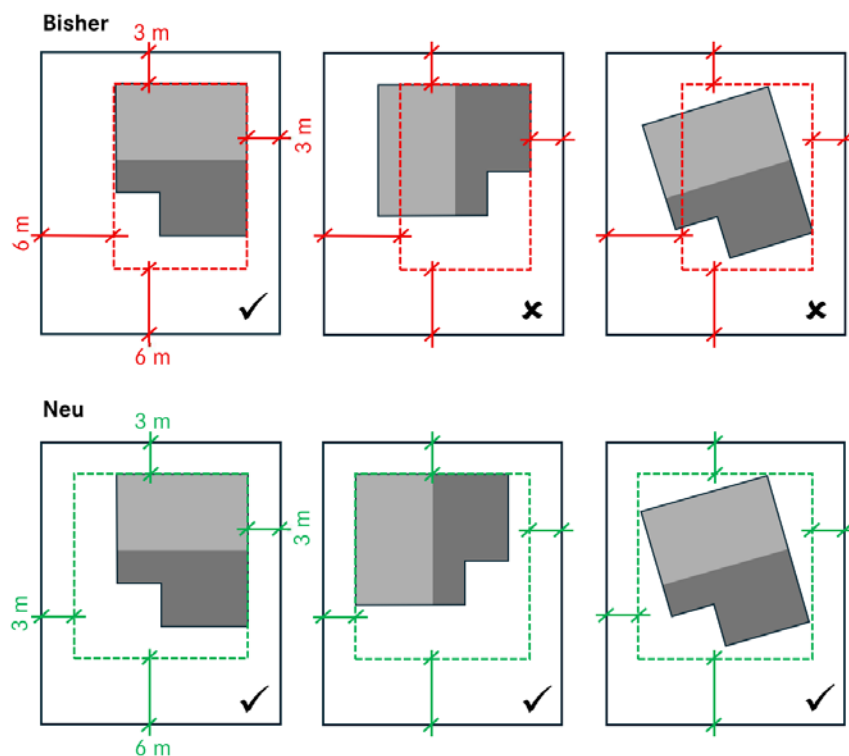
ANPASSUNGEN IM BAUGESETZ FLEXIBILITÄT ERHÖHEN, OHNE DAS BAUVOLUMEN ZU VERGRÖßERN

Die Grenzabstände in den Parzellen der Wohnzonen werden neu geregelt.

Die konkreten Abstandsmasse der grossen und kleinen Grenzabstände bleiben mit 3 bzw. 6 Metern unverändert. In der 1. Vorlage war eine Reduktion dieser Abstände

vorgesehen. Weiterhin vorgesehen ist, dass der grosse Grenzabstand nur einseitig einzuhalten ist und nicht mehr wie bisher auf zwei Seiten.

Die Folge: Der Spielraum für die Bauherrschaft bei der Anordnung des Bauvolumens auf dem Grundstück wird vergrössert. Das vorhandene Bauvolumen darf zwar nicht vergrössert werden, jedoch dürfen Baukörper im Baufeld flexibler platziert werden.



Schema mit zwei grossen Grenzabständen (rot, aktuell rechtskräftig) und mit nur einem grossen Grenzabstand (grün, zweite Revisionsvorlage). Die Platzierung des Baukörpers wird damit flexibler.

VI ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

VORBEREITENDE MASSNAHMEN

Eine Kerngruppe bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde und externen Fachpersonen befasst sich seit dem Jahre 2021 mit der Teilrevision der Ortsplanung. Sie hat die 1. und nun auch die 2. Vorlage erarbeitet. Diese wurde jeweils von einer vorparlamentarischen Fachkommission (vFK) überprüft. Ebenfalls hatten die eingebrachten Anliegen im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe einen Einfluss auf die Vorlage.

ANPASSUNGEN DURCH DIE MITWIRKUNG

Vom 9. Januar bis 9. Februar 2026 fand die öffentliche Mitwirkungsaufgabe zur Teilrevision der Ortsplanung statt. Es gingen 20 Stellungnahmen mit 30 Anträgen ein (1. Vorlage: 50 Stellungnahmen mit 142 Anträgen). Alle Stellungnahmen wurden in der Kerngruppe ausgewertet, in der vorparlamentarischen Fachkommission beraten und vom Gemeindevorstand verabschiedet. Die Beantwortung an die Mitwirkenden erfolgte schriftlich.

Die relevantesten Anliegen und Ergebnisse im Überblick:

Fussweg Innenentwicklungsgebiet Tircal (sechs Stellungnahmen)

Antrag: Mehrfach wurde das Anliegen geäussert, auf die Festlegung eines Fussweges durch das Innenentwicklungsgebiet Tircal im Generellen Erschliessungsplan (GEP) zu verzichten. Diese Erschliessung bedeute einen Eingriff in das Privateigentum, habe einen geringen Nutzen und entspreche nicht einem Bedürfnis der Bevölkerung. Zudem sei die Verbindung vom Bahnhof ins Zentrum über die Gassa surò und die Gassa sutò ausreichend sichergestellt.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Auf die Festlegung des Fussweges in GEP wird verzichtet. Die Erschliessung soll im Rahmen der späteren Quartierplanung konkretisiert werden.

Gebäudeabmessungen Zentrumszone Bahnhof (Zentrumszone B) (zwei Stellungnahmen)

Antrag 1: Um die erwünschte Verdichtung zu erreichen und mehr Spielraum bei der späteren Projektentwicklung zu haben, wurde seitens einer Eigentümerschaft der Antrag eingebracht, die Fassadenhöhe von 10,5 auf

12,5 m (14 m bei gewerblicher Erdgeschossnutzung) und die Gesamthöhe von 14 auf 15 m (16,5 m bei gewerblicher Erdgeschossnutzung) zu erhöhen, wodurch die Realisierung eines zusätzlichen Geschosses in der Zentrumszone B ermöglicht würde (vier statt drei Vollgeschosse).

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Die zulässigen Höhen in der Zentrumszone B werden unverändert gemäss der Mitwirkungsaufgabe belassen. Die Höhen sind abgestimmt auf die angrenzende Kernzone. Durch den Verzicht auf eine maximale Ausnutzungsziffer und den Höhenbonus bei gewerblichen Erdgeschossnutzungen ist eine hohe bauliche Dichte realisierbar. Hierzu sind nicht zwingend vier Vollgeschosse erforderlich – drei Vollgeschosse plus Dach- oder Attikageschoss werden in Berücksichtigung der baulichen Umgebung als für den Ort angemessene Dichte beurteilt.

Antrag 2: Auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge in der Zentrumszone B sei zu verzichten.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge wird verzichtet. Da das Gebiet ohnehin der Quartierplanungspflicht unterliegt, sind die Gebäudelängen im Rahmen des Quartierplanverfahrens festzulegen.

Gewerbezone Vial (eine Stellungnahme)

Antrag: An der Umzonung einer Teilfläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in Vial in die Gewerbezone sei analog der 1. Vorlage festzuhalten.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Auf die Umzonung einer Teilfläche der ZöBA Vial in die Gewerbezone wird verzichtet. Diese Umzonung war sowohl im Mitwirkungsverfahren als auch in der Beratung des Gemeinderates zur 1. Vorlage umstritten. Dies insbesondere aufgrund der unklaren Auswirkungen auf das in Bearbeitung befindliche Sportstättenkonzept. Aus Sicht des Gemeindevorstandes ist diese Thematik daher aus vorliegender Teilrevision auszuklammern und nach Vorliegen der weiteren Erkenntnisse erneut zu prüfen. Da auch die Industriezone und der Industriepark Vial von vorliegender Teilrevision ausgeklammert sind, können nach heutiger Einschätzung diese drei Gebiete zusammen bearbeitet und behandelt werden. Eine hohe Dringlichkeit für zusätzliches Gewerbeland konnte bisher nicht festgestellt werden. Zumindest wurden seitens Gewerbe keine entsprechenden Anträge eingebracht.

Fassadenhöhen in der Wohnzone 2

Antrag: Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe in der Wohnzone 2 sei von 6,50m auf 7,80m zu erhöhen, um die Realisierung von drei Vollgeschossen innerhalb der bestehenden Ausnützungsziffer zu ermöglichen. Dadurch würden sinnvolle Rahmenbedingungen für die Aufstockung bestehender Gebäude geschaffen und dem Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum entsprochen.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Die durchgeführten Mitwirkungsverfahren und auch das Abstimmungsergebnis der 1. Vorlage haben klar gezeigt, dass die Mehrheit der Bevölkerung der Gemeinde Domat/Ems eine lediglich moderate Innenentwicklung wünscht. Eine Erhöhung der Gebäudehöhe in der Wohnzone 2 ist bisher nicht Gegenstand der Vorlage. Grundsätzlich ist die Wohnzone 2 für zwei Vollgeschosse vorgesehen. Wo eine bauliche Verdichtung Sinn macht, wird in der vorliegenden Teilrevision explizit eine Aufzoning vorgesehen (in der Regel Wohnzone 3 mit drei Vollgeschossen). Eine flächendeckende Erhöhung der Gebäudehöhe in der Wohnzone 2 stünde im Widerspruch zur angestrebten, gezielten und moderaten Innenentwicklung, weshalb der Antrag nicht unterstützt wird.

Mindestausnützung (3 Stellungnahmen)

Fragen: Betreffend die Vorgabe, dass bei Bauvorhaben grundsätzlich mindestens 80% der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen ist, wurden verschiedene Fragen eingereicht.

Stellungnahme Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Die Festlegung der Mindestausnützung von 80% wird vom kantonalen Richtplan Siedlung verlangt. Ein Verzicht bzw. eine Reduktion ist nicht zulässig. Mit der Formulierung im Baugesetzentwurf wird der Spielraum der Gemeinde so weit als möglich ausgenutzt, indem die Mindestausnützung nur auf Neubauten und wesentliche Erweiterungen angewendet wird. Eine wesentliche Erweiterung liegt vor, wenn die bestehende anrechenbare Geschossfläche um mehr als 30% erweitert wird. Weiter kann ein Grundstück auch etappenweise überbaut werden, wenn dies nachvollziehbar aufgezeigt werden kann.

Baulandmobilisierung (eine Stellungnahme)

Antrag: Zur Vermeidung von Ungleichheiten und im Sinne der besseren Nachvollziehbarkeit sei die Baulandmobilisierung konsequenter umzusetzen oder es sei auf die Mobilisierung vollständig zu verzichten.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK):

Die Umsetzung der Baulandmobilisierung erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten Gegebenheiten in Domat/Ems. Ein grosser Teil der neuen Wohnungen entsteht durch Verdichtung im Bestand, beispielsweise durch Abbruch von Altliegenschaften und Neubau eines Mehrfamilienhauses. Diese bereits stattfindende Innenentwicklung ist bei der Umsetzung von Massnahmen in der Ortsplanung zu berücksichtigen. Die Baulandmobilisierung im Sinne von Bauverpflichtungen auf nicht überbauten Grundstücken konzentriert sich daher auf grössere Bauzonenflächen. An diesen Flächen besteht aufgrund des Potenzials auch ein erhöhtes öffentliches Interesse an einer Überbauung. Für eine Mobilisierung von kleineren Flächen oder Gärten von teilweise überbauten Grundstücken ist im Falle von Domat/Ems der Bedarf und damit das überwiegende öffentliche Interesse nicht gegeben. Dadurch wird auch verhindert, dass diese Parzellen innerhalb kürzester Frist überbaut werden müssen und somit das Bevölkerungswachstum zusätzlich angeheizt wird.

Bevölkerungswachstum (eine Stellungnahme)

Antrag: Es sei ein Bevölkerungswachstum von 0,5% und nicht von 0,8% anzustreben.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Das Bevölkerungswachstum von 0,8% ist keine Zielgrösse, sondern entspricht der aktuellen kantonalen Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Domat/Ems. Das Bevölkerungswachstum kann durch die Ortsplanung nur sehr beschränkt gesteuert werden. Das Angebot an Wohnraum ist in hohem Masse von privaten Investitionen in die Entwicklung ihrer Liegenschaften abhängig, beispielsweise durch Abbruch von Altliegenschaften und grösseren Neubauten. Die Auswertung der baulichen Entwicklung der letzten Jahre bestätigt diese Feststellung.

Mit der nun vorliegenden 2. Vorlage werden die Baulandmobilisierung und die Innenentwicklung im Vergleich zur 1. Vorlage deutlich reduziert. Wie hoch das Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren tatsächlich sein wird, wird sich zeigen. Jedenfalls wird das Wachstum durch die vorliegende Ortsplanung bewusst nicht forciert.

Umzoning Bahnhofareal (eine Stellungnahme)

Antrag: Zwecks Schaffung der Voraussetzungen für eine 2. Etappe der Bahnhofüberbauung sei das Grundstück Nr. 5428 in die Zentrumszone Bahnhof umzuzonen.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Beim Bahnhofareal ist keine zusätzliche Erweiterung der Bauzone für Wohnnutzungen vorgesehen. Der Fokus liegt auf den Innenentwicklungsgebieten, beispielsweise dem gegenüberliegenden Gebiet Tircal. Dem Antrag auf zusätzliche Bauzonenflächen am Bahnhof wurde daher nicht zugestimmt.

Förderung von Wohnbaugenossenschaften (eine Stellungnahme)

Antrag: Wohnbaugenossenschaften, die bestehende Einfamilienhäuser übernehmen, umbauen und ergänzen seien zu fördern, beispielsweise durch erleichterte baurechtliche Auflagen, finanzielle Beiträge/Darlehen oder Beratung und Begleitung durch die Gemeinde.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft durch Private ist grundsätzlich möglich, die Ortsplanung steht einer entsprechenden Absicht nicht entgegen. Mit den Massnahmen zur Innenentwicklung sowie den bestehenden Bauzonen werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen gegeben. Diese Rahmenbedingungen gelten für sämtliche Bauherrschaften gleichermassen, unabhängig der gewählten Wohn- und Eigentumsform.

Spezielle Massnahmen für Genossenschaften (finanzielle Beiträge, Beratung etc.) sind nicht erforderlich bzw. nicht Gegenstand der Ortsplanung.

Innenentwicklungsgebiet Padrusa (eine Stellungnahme)

Antrag: Auf einen Quartierplanvorbehalt für das Gebiet Padrusa sei zu verzichten.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): In der Ortsplanung wird für dieses Gebiet keine Quartierplanpflicht mehr vorgesehen. Somit besteht auch kein «Quartierplanvorbehalt», welcher aufgehoben werden könnte. Die im Planungs- und Mitwirkungsbericht erwähnte Möglichkeit für die Durchführung eines Quartierplanverfahrens ist lediglich eine Option. Dies würde sodann nur auf Antrag der betroffenen Grundeigentümer erfolgen. Diese Möglichkeit besteht von Gesetzes wegen.

Windenergieanlagen (eine Stellungnahme)

Antrag: Die Erstellung von Windenergieanlagen (Klein- und Grosswindanlagen) in Industriezonen sowie inner-

halb eines Abstandes von 500 Metern zu Industriezonen sei zu verbieten.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Der Standort für Windenergieanlagen im Bereich der Industriezone A Domat/Ems wurde aus dem kantonalen Richtplan Energie entlassen. Damit besteht keine planerische Grundlage mehr für die Erstellung von Grosswindanlagen an diesem Standort. Aufgrund dieser Ausgangslage erübrigen sich auch zusätzliche baugesetzliche Bestimmungen betreffend Mindestabstand von solchen Anlagen gegenüber den Bauzonen. Die Gemeinde verzichtet aus diesem Grund auf die Aufnahme von Mindestabstandsvorschriften im Baugesetz.

Industriezone Paleu Sura (eine Stellungnahme)

Antrag: Auf die Erweiterung der Industriezone in Paleu Sura (Kuoni Transporte AG) sei zu verzichten. Die bestehenden Flächen seien besser zu nutzen, bevor eingezont wird.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Die vorgesehene Erweiterung ist betrieblich erforderlich. Infolge des Gleisanschlusses können bestimmte Betriebsabläufe nicht beliebig unterirdisch oder anderweitig auf dem Areal angeordnet werden. Im Interesse der Weiterentwicklung des Arbeitsgebietes wird daher an der Einzonung festgehalten.

Für das betreffende Gebiet besteht ein rechtskräftiger Quartierplan (Quartierplan Isla vom 23.10.2006). Dieser wird im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben anzupassen sein. Das öffentliche Interesse an einer effizienten Nutzung der Bauzone wird in diesem Rahmen konkret zu berücksichtigen sein.

Aufzoning Grundstücke Nr. 3956 und 3957, Gebiet Tircal (eine Stellungnahme)

Antrag: Das Grundstück Nr. 3956 und eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 3957 seien der Kernzone zuzuweisen und die Grundstücke Nr. 3955, 3956 und 3957 in das öffentliche Quartierplanverfahren einzubeziehen. Damit würde sich das ganze Gebäude, welches sich über die Grundstücke Nr. 3955 und 3956 erstreckt, in der gleichen Zone befinden und eine gemeinsame Regelung der Erschliessung und Parkierung ermöglicht.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): In Berücksichtigung der angestrebten Verdichtung im Ge-

biet Tircal sowie aufgrund der vorgebrachten Argumente im Mitwirkungsantrag, kann der Anpassung der Zonenzuweisung der Parzellen Nr.3956 und 3957 zugestimmt werden.

Der im Zonenplan festgelegte Perimeter mit Quartierplanpflicht umfasst die (aufgezonte) Wohnzone 3 sowie die Zentrumszone Bahnhof. An dieser Abgrenzung wird im Grundsatz festgehalten. Im Zeitpunkt der Einleitung des Quartierplanverfahrens können auch weitere Grundstücke in das Quartierplanverfahren aufgenommen werden. Somit wird im Zeitpunkt der Quartierplaneinleitung festzulegen sein, ob die Grundstücke Nr. 3955, 3956 und 3957 ebenfalls in das Quartierplanverfahren aufgenommen werden sollen.

Weitere Anliegen

In der Mitwirkung gingen weitere Anträge sowie Fragen zum Zonenplan und Baugesetz ein. Diese Mitwirkungen wurden durch den Gemeindevorstand geprüft und der Entscheidung den jeweiligen Antragstellenden schriftlich mitgeteilt.

WEITERE REVISIONSPUNKTE

Energieeffizientes Bauen

Sämtliche Regelungen, welche das energieeffiziente Bauen und dessen Förderung betreffen, wurden aus dem Baugesetz herausgelöst und in einem separaten Energiegesetz festgelegt. Das kommunale Energiegesetz wurde an der Gemeinderatssitzung vom 24. März 2025 genehmigt und erfährt aufgrund der Anpassung der Ortsplanung (2. Vorlage) keine Änderungen.

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. Kernerweiterungszonen 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 Belegung 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 Orstplanung ist keine Einzonung von Wohnzonen vorgesehen. Bei Um- und Aufzonungen wird in Berücksichtigung der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens zur 1. Vorlage 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 23. März 2026 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 befinden, 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 Privatinteressenz 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: $\frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$

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. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe (5.4) unter 1.60 m liegt, sowie Nebennutzflächen

Art.	Zone	Ausnützungsziffer SIA 421 Art. 10	Vollgeschosse (6.1) Art. 12		Gesamthöhe ¹⁾ Art. 13	Fassadenhöhe traufseitig ²⁾ Art. 13	Gebäudelänge ³⁾ Art. 14	Grenzabstand ³⁾ Art. 15		ES ⁴⁾
			min.	max.				kleiner	grösser	
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
24c BG	Zentrumszone Bahnhof ZB		2	4	14.00	10.50	-	2.50	2.50	III
25 BG	Wohnzone 2 W2	0.6			10.00	6.50	30	3.00	6.00	II
25 BG	Wohnzone 3 W3	0.8			12.50	9.10*	40	4.00	8.00	II
25 BG	Wohnzone 4 W4	1.0			15.30*	12.00*	50	5.00	10.00	II
25a BG	Wohnzone Cuncas WC	Art. 25a			Art. 25a	Art. 25a	Art. 25a	Art. 25a	Art. 25a	II
26 BG	Gewerbezone				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 KRK	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 = Art. KA über die Kernzone A (Art. 22 BG)

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

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 auszuschöpfen. 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
Aufgehoben

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 12.00m 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
Aufgehoben

Kernzonen C, D und E Art. 24
Aufgehoben

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.

Zentrumszone Bahnhof Art. 24c

- 1 Die Zentrumszone ist für Wohnnutzungen, für Dienstleistungsbetriebe sowie für publikumsorientierte Nutzungen bestimmt. Die zulässigen Nutzungen dienen der Belebung des Bahnhofgebietes.
- 2 Neubauten sowie Umbauten bestehender Gebäude haben zu angrenzenden öffentlichen Räumen und Plätzen Bezug zu nehmen. Flachdächer sind zulässig.
- 3 Bei Gebäuden mit publikumsorientierten, gewerblichen Erdgeschossnutzungen kann die Baubehörde eine um je 1.50 m erhöhte Gesamt- und Fassadenhöhe gestatten. Voraussetzung ist eine dauernde Sicherung des entsprechenden Nutzungszwecks im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

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.

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.

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:
 - f) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
 - Baubereiche (7.4) Art. 43 BG
 - Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung Art. 43a BG
 - Strassenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen Art. 43b BG
 - g) Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum
 - Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen Art. 44 BG
 - h) Gestaltungsobjekte
 - Geschützte, **erhaltenswerte und architektonisch bedeutende** 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.

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 Anbau-

ten, 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 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 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

Aufgehoben

1. Kosten Zertifizierung Art. 65

Aufgehoben

2. Beiträge Gebäudesanierungen und -umbauten Art. 66

Aufgehoben

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 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 Gewerbezonon 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 80 120 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 Ver-

einigung 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 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