

# Teilrevision Ortsplanung Umsetzung KRL

## Baugesetz Mitwirkungsaufgabe

---

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeganzlist:

---

Von der Regierung genehmigt am:

RB-Nr.:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

# Impressum

Projekt:  
Teilrevision OP Umsetzung KRL Gemeinde Rhäzüns  
Projektnummer: 29078

Dokument:  
Baugesetz

Auftraggeber:  
Gemeinde Rhäzüns

Bearbeitungsstand:  
Mitwirkungsaufgabe

Bearbeitungsdatum:  
21. Juni 2022

Bearbeitung:  
STW AG für Raumplanung, Chur  
Jonas Grubenmann  
Renzo Fachin

z:\gemeinde\rhaezuens\29078\_tr\_op\_umsetzung\_kr\01\_rap\02\_resultate\02\_baug\20220621\_tr\_baug.docx

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>5</b>
Art. 1	Geltungsbereich und Zweck	5
Art. 2	Regionale Zusammenarbeit	5
Art. 3	Boden- und Baulandpolitik	5
Art. 4	Förderung	5
Art. 5	1. Baubehörde	5
Art. 6	2. Baukommission / Bauamt	6
Art. 7	3. Bauberatung	6
<b>II.</b>	<b>Grundordnung</b>	<b>6</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>6</b>
Art. 8	Zuständigkeit	6
<b>2.</b>	<del>Nutzung</del> <b>Baulandmobilisierung</b>	<b>6</b>
Art. 8a	Grundsatz	6
Art. 8b	Massgebende Vorschriften	7
Art. 8c	Ergänzende kommunale Vorschriften	7
<b>3.</b>	<del>Gestaltung</del> <b>Mehrwertabgabe</b>	<b>8</b>
Art. 8d	Massgebende Vorschriften	8
Art. 8e	Zusätzliche Abgabebetstände	8
Art. 8f	Höhe der Abgabe	9
<b>4.</b>	<del>Erschliessung</del> <b>Zonenplan</b>	<b>9</b>
<b>A.</b>	Allgemeines	9
Art. 9	Festlegungen	9
<b>B.</b>	Bauzonen	10
a)	Regelbauweise	10
Art. 10	Grundsatz	10
Art. 11	Hofstattrecht	10
Art. 12	Zonenschema	11
<del>Art. 13</del>	<del>Ausnutzungsziffer</del>	12
Art. 13	Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	12
Art. 14	Nutzungsübertragung	12
Art. 15	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	12
Art. 16	Gebäudelänge	13
Art. 17	Mehrlängenzuschlag	13
Art. 18	Grenz- und Gebäudeabstand	14
Art. 19	Masse gemäss IVHB	14
<b>C.</b>	Schutzzonen	15
<del>Art. 26<sup>bis</sup></del>	<del>Gewässerraumzone</del>	15

Art. <del>27</del> <sup>bis</sup> <b>26a</b>	Trockenstandortzone	15
D.	Weitere Zonen	15
Art. 27	Lager- und Materialumschlagszone	15
<b>5.</b>	<b>Folgeplanungen Genereller Gestaltungsplan</b>	<b>15</b>
Art. 27a	Ortsbildschutzbereich	15
Art. 28	Strassenbereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen	16
Art. 29	Wertvolle Gebäude <b>Bauten</b> und Anlagen	16
Art. 30	Baulinien für die bauliche Gestaltung	17
Art. 31	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	17
Art. <del>32</del>	<del>Freihaltebereich</del>	17
<b>6.</b>	<b>Genereller Erschliessungsplan</b>	<b>17</b>
A.	Allgemeines	17
Art. 33	Festlegungen	17
<del>B</del>	<del>Erschliessungsbereiche</del>	18
Art. 34	<del>Versorgungs- und Entsorgungsbereich</del>	18
B.	Erschliessungsanlagen	18
Art. 35	Allgemeines	18
<b>7.</b>	<b>Folgeplanungen</b>	<b>18</b>
Art. 38	Folgeplanung	18
<b>III.</b>	<b>Kommunale Bauvorschriften</b>	<b>18</b>
<b>1.</b>	<b>Bauvoraussetzungen</b>	<b>18</b>
Art. 38a	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	18
Art. 39	Baugesuch	19
Art. 40	Revers	19
<b>2.</b>	<b>Sicherheit und Gesundheit</b>	<b>19</b>
Art. 41	<del>Wohnhygiene</del>	19
<b>3.</b>	<b>Bauweise / Gestaltung</b>	<b>19</b>
Art. 46	Reklamen und Hinweistafeln	19
Art. <del>48</del>	<del>Behindertengerechte Bauweise</del>	20
<b>4.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>20</b>
Art. 50	Zu- und Ausfahrten	20
Art. 51	Abstellplätze für Fahrzeuge: 1. Pflichtplätze	20

Legende:

normal: unverändert

*kursiv*: Kommentar

~~gestrichen~~: aufzuheben

**fett**: neu

## I. Allgemeines

### Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

---

<sup>1</sup> *unverändert*

<sup>2</sup> *unverändert*

### Art. 2 Regionale Zusammenarbeit

---

Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der ~~regionalen Organisation~~ **Region** zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit.

### Art. 3 Boden- und Baulandpolitik

---

<sup>1</sup> ~~Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.~~ **Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.** (*weitere neue Bestimmungen dazu in Art. 8a – 8c BauG*)

<sup>2</sup> ~~Die Gemeinde öffnet einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen. Zahlungen für den Ausgleich planerischer Vorteile sind dem Fond zuzuweisen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des Ausgleichsfonds regelt die vom Gemeindevorstand erlassene Verordnung.~~ (*neu in Art. 8d – 8f BauG geregelt*)

### Art. 4 Förderung

---

<sup>1</sup> *unverändert*

<sup>2</sup> *unverändert*

### Behördenorganisation

### Art. 5 1. Baubehörde

---

<sup>1</sup> *unverändert*

<sup>2</sup> Für die Erteilung von Baubewilligungen **und für Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone nach Art. 87 des kantonalen Raumplanungsgesetzes** ist die Geschäftsleitung zuständig. ~~Vorbehalten bleiben~~ **Für** Entscheide über Ausnahmbewilligungen nach Art. 82 ~~und Bauten und Anlagen ausserhalb der~~

~~Bauzone nach Art. 87 des kantonalen Raumplanungsgesetzes, die vom Ist der Gemeindevorstand **zuständig zu beurteilen sind** (Bewilligungsbehörde).~~

<sup>3</sup> *unverändert*

<sup>4</sup> *unverändert*

## Art. 6 2. Baukommission / Bauamt

---

<sup>1</sup> *unverändert*

<sup>2</sup> *unverändert*

<sup>3</sup> *unverändert*

## Art. 7 3. Bauberatung

---

<sup>1</sup> *unverändert*

# II. Grundordnung

## 1. Allgemeines

### Art. 8 Zuständigkeit

---

<sup>1</sup> Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen **sowie von Regelungen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden**, ist die Gemeindeversammlung.

<sup>2</sup> Zuständig für den Erlass **und Änderung** von Arealplänen ist die **Baubehörde der Gemeindevorstand**.

<sup>3</sup> Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

## 2. Nutzung Baulandmobilisierung

### Art. 8a Grundsatz

---

Der Gemeindevorstand stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

## Art. 8b Massgebende Vorschriften

---

Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

– Massnahmen im Allgemeinen	Art. 19a KRG
– Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen	Art. 19b KRG
– Bauverpflichtung	Art. 19c KRG
– Kaufrecht der Gemeinde	Art. 19d KRG
– Entlassung aus der Bauzone	Art. 19e KRG
– Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei best. Bauzonen	Art. 19g KRG
– Befristete Einzonung	Art. 19h KRG
– Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch	Art. 19w KRG

## Art. 8c Ergänzende kommunale Vorschriften

---

- <sup>1</sup> Die Frist für die Überbauung von nach dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt acht Jahre seit Rechtskraft der Planung (Art. 19c Abs. 2 KRG).
- <sup>2</sup> Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt acht Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.
- <sup>3</sup> Grundstücke mit Überbauungsverpflichtung sind innert acht Jahren seit Rechtskraft der Verfügung zu überbauen. Kommen Grundeigentümer der Überbauungspflicht nicht nach, so richtet sich das Verfahren nach Art. 19d KRG und Art. 8b BauG. Die Überbauungspflicht ist erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50% ausgeschöpft ist.
- <sup>4</sup> Die Überbauungsverpflichtung wird auf dem Grundstück im Grundbuch anmerkt.
- <sup>5</sup> Wird die Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19c ff. KRG nicht fristgerecht erfüllt, kann der Gemeindevorstand anstelle der im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen die folgenden weiteren Massnahmen anordnen:
  - a. Erhebung einer jährlichen Lenkungsabgabe. Diese bemisst sich im ersten Jahr nach Ablauf der Überbauungsfrist auf 1% des Verkehrswertes gemäss amtlicher Bewertung und erhöht sich in jedem Folgejahr um weitere 1% bis maximal 10%.
  - b. Erhebung einer erhöhten Mehrwertabgabe. Die Erhöhung beträgt pro Jahr seit unbenütztem Ablauf der Überbauungsfrist 5% des der Veranlagung der Mehrwertabgabe zugrunde gelegten Mehrwertes, bis maximal 60%.
- <sup>6</sup> Die Gemeinde ist verpflichtet, ein Grundstück zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung nach Ablauf der Überbauungsfrist zu übernehmen, wenn die Voraussetzungen für eine Entlassung aus der Bauzone gemäss Art. 19e KRG nicht gegeben sind und der Grundeigentümer einen entsprechenden Antrag stellt. Verzichtet sie auf die Übernahme, können keine Abgaben nach Abs. 5 a und b erhoben werden.

### 3. Gestaltung Mehrwertabgabe

#### Art. 8d Massgebende Vorschriften

---

Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- Abgabepflicht	Art. 19i KRG
- Abgabetatbestände	Art. 19j KRG
- Entstehung und Bemessung der Mehrwertabgabe, Kosten des Gutachtens	Art. 19k KRG
- Veranlagung, Teuerung	Art. 19m KRG
- Fälligkeit der Abgabe	Art. 19n KRG
- Bezug der fälligen Abgabe	Art. 19o KRG
- Zuweisung der Erträge	Art. 19p KRG
- Verwendungszweck des kantonalen Fonds	Art. 19q KRG
- Entschädigung bei materieller Enteignung	Art. 19s KRG
- Vergütung von Erschliessungsaufwendungen	Art. 19t KRG
- Rückerstattung geleisteter Mehrwertabgaben	Art. 19u KRG
- Finanzierungsansprüche der Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds	Art. 19v KRG
- Zusätzliche Abgabetatbestände	Art. 8e BauG
- Höhe der Abgabe	Art. 8f BauG
- Verwendungszweck	Art. 8g BauG
- Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch	Art. 19w KRG

#### Art. 8e Zusätzliche Abgabetatbestände

---

- <sup>1</sup> Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:
  - a. Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen, höherwertigeren Bauzone durch Änderung der zulässigen Art der Nutzung (Umzonung);
  - b. Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die Nutzflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 30% erhöhen;
  - c. Zuweisung von Land zu Materialabbau- und Deponiezonen;
  - d. Festlegungen in Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen, welche wertvermehrnde Auswirkungen für Grundstücke entfalten.
- <sup>2</sup> Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 sind Mehrwerte von weniger als CHF 20'000.- pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit.



- <sup>3</sup> Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts.

## Art. 8f Höhe der Abgabe

---

- <sup>1</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt:
- a. bei Einzonungen: 40% des Mehrwerts;
  - b. bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts;
  - c. bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 8e dieses Gesetzes: 20% des Mehrwerts;
  - d. bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 8e dieses Gesetzes, sofern an der Planungsmassnahme ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 10% des Mehrwerts.
- <sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe kann nach vorgängiger Vereinbarung mittels Realersatz getilgt werden. Die Gemeinde hat in diesem Fall die Einzahlungen in den kantonalen Fonds sicherzustellen (Art. 19p KRG).

## 4. Erschliessung Zonenplan

### A. Allgemeines

## Art. 9 Festlegungen

---

- <sup>1</sup> Der Zonenplan kann folgende Zonenarten und Festlegungen enthalten:
- a. Bauzonen  
...
  - b. Landwirtschaftszonen
 

- Landwirtschaftszone	Art. 32 KRG
-----------------------	-------------
  - c. Schutzzonen
 

- Naturschutzzone	Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone	Art. 34 KRG
- Freihaltezone	Art. 35 KRG
- Archäologiezone	Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 37 KRG
- Gewässerraumzone	Art. 37a KRG / Art. 26 <sup>bis</sup> BauG
- <b>Trockenstandortzone</b>	Art. 27 <sup>bis</sup> <b>26a</b> BauG
  - d. Weitere Zonen

- **Gefahrenzone 1** **Art. 38 KRG**
  - **Gefahrenzone 2** **Art. 38 KRG**
  - Lager- und Materialumschlagszone Art. 27 BauG
  - Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
  - Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG
- e. Folgeplanungen
- **Arealplanpflicht** Art. 46 KRG
  - **Quartierplanpflicht** Art. 51 KRG
- f. Weitere Festlegungen
- Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG

~~Im Zonenplan können weitere Festlegungen getroffen werden.~~

- <sup>2</sup> Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand ~~des Siedlungsgebietes bilden Teil~~ der Bauzonen **gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.**
- <sup>3</sup> Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

## B. Bauzonen

### a) Regelbauweise

#### Art. 10 Grundsatz

---

<sup>1</sup> *unverändert*

<sup>2</sup> *unverändert*

<sup>3</sup> *unverändert*

<sup>4</sup> *unverändert*

#### Art. 11 Hofstattrecht<sup>1</sup>

---

*unverändert*

---

<sup>1</sup> Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen (Art. 46 StrG).

## Art. 12 Zonenschema

Art.	Zone	Abk.	AZ nach SIA Art. 37a KRVO		Gesamthöhe <sup>1)</sup> Art. 15 (z m)	Fassadenhöhe traufseitig <sup>2)</sup> Art. 15	Gebäuelänge <sup>2)</sup> Art. 16	Grenzabstand Art. 18	Empfindlichkeitsstufe nach LSV (ES) <sup>3)</sup>
			min.	max.					
20	Dorfzone 3	D3	0,8	-	14,0	10,0 + z m	25,0 m	2,5 m	III
20	Dorfzone 2	D2	0,6	-	12,0	8,0 + z m	25,0 m	2,5 m	III
21	Wohnzone 3	W3	-	<del>0,65</del> 0,8	14,0	10,0 + z m	35,0 m	4,0 m	II
21	Wohnzone 2	W2	-	<del>0,50</del> 0,6	11,0	8,0 + z m	25,0 m	4,0 m	II
22	Wohnmischzone 3	WM3	-	<del>0,70</del> 0,8	14,0	10,0 + z m	35,0 m	4,0 m	III
22	Wohnmischzone 2	WM2	-	<del>0,55</del> 0,6	12,0	8,0 + z m	25,0 m	<del>6,0</del> 4,0 m	III
23	Gewerbezone	GZ	-	0,70	14,0	10,0 + z m	80,0 m	4,0 m	III
24	Industrie- und Gewerbezone	IG	-	1,00	15,0 <sup>4)</sup>	12,0 + z m	80,0 m	6,0 m	III
25	Schlosszone	SZ	-	-	-	-	-	-	II
26	Bahnhofzone	BH	-	-	12,0	8,0 + z m	25,0 m	2,5 m	III
KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	-	-	-	-	2,5 m	II / III
KRG	Zone für öffentliche Anlagen	ZöA	-	-	-	-	-	2,5 m	II / III

<sup>1)</sup> Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m.

**Bei Gebäuden in Hanglage erhöhen sich die maximal zulässige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe um den Zuschlag z (Art. 15).**

<sup>2)</sup> Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, traufseitigen Fassaden entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m.

**Bei geschlossener Gebäudezeile oder mit Generellem Gestaltungsplan bzw. Folgeplanungen frei.**

<sup>3)</sup> Bei geschlossener Gebäudezeile oder mit Generellem Gestaltungsplan bzw. Folgeplanungen frei

**Aufstufungen von der ES II in die ES III (Art. 43 Abs. 2 LSV) siehe Zonenplan.**

<sup>4)</sup> gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan

### Art. 13 — Ausnützungsziffer

---

*Artikel wird komplett gestrichen (in Art. 37a KRVO geregelt).*

### Art. 13 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

---

- <sup>1</sup> Neue Bauten sowie grössere Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.
- <sup>3</sup> Wird die Mindestausschöpfung nicht erreicht, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.

### Art. 14 Nutzungsübertragung

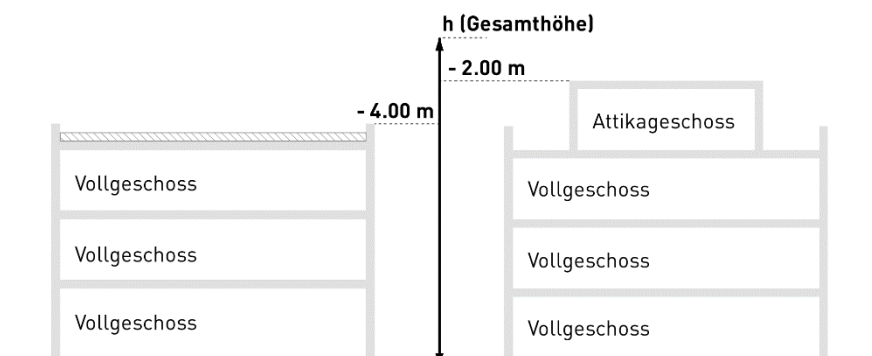
---

- <sup>1</sup> *unverändert*
- <sup>2</sup> *unverändert*

### Art. 15 Gesamthöhe und Fassadenhöhe

---

- <sup>1</sup> *unverändert*
- <sup>2</sup> Bei Flachdachbauten reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2.5 m. Ein Attikageschoss ist zulässig. ~~gilt eine um 4 m reduzierte Gesamthöhe. Ausgenommen davon sind Attikageschosse (Art. 19 Abs. 1 Ziff. 9), für welche eine um 2 m reduzierte Gesamthöhe gilt. Für nicht zurückversetzte Dachbrüstungen (Art. 19 Abs. 1 Ziff. 10), welche das technisch Notwendige übersteigen, gilt die maximale Fassadenhöhe. Im Übrigen ist die Fassadenhöhe bei Flachdachbauten nicht anwendbar.~~ **gilt eine um 4 m reduzierte Gesamthöhe. Ausgenommen davon sind Attikageschosse (Art. 19 Abs. 1 Ziff. 9), für welche eine um 2 m reduzierte Gesamthöhe gilt. Für nicht zurückversetzte Dachbrüstungen (Art. 19 Abs. 1 Ziff. 10), welche das technisch Notwendige übersteigen, gilt die maximale Fassadenhöhe. Im Übrigen ist die Fassadenhöhe bei Flachdachbauten nicht anwendbar.**



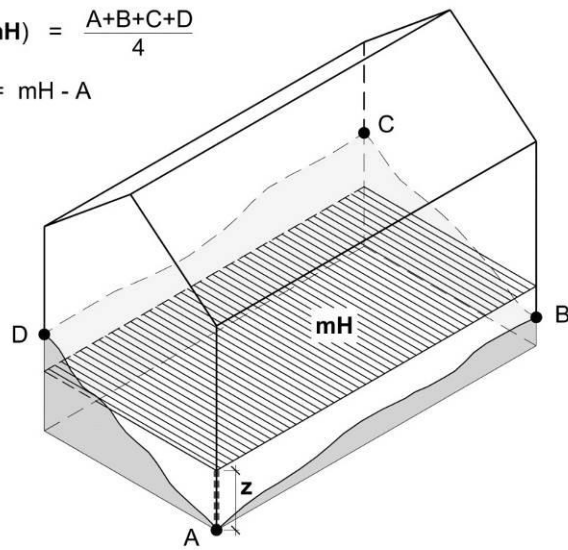
3 *unverändert*

4 Bei Gebäuden in Hanglage erhöhen sich die maximal zulässige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe um den Zuschlag z. Kein solcher Zuschlag gilt bei traufständig zum Hang stehenden Satteldachbauten für die Bergfassade und die Gesamthöhe.

5 Der Zuschlag z entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m ü. M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke entlang der Fassadenlinie. Der Zuschlag z beträgt maximal 3 m.

$$\text{Mittlere Höhe (mH)} = \frac{A+B+C+D}{4}$$

$$\text{Zuschlag z (z)} = \text{mH} - A$$



6 Bei seitlich gegliederten und/oder in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gesamthöhe und der Zuschlag z für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

#### Art. 16 Gebäudelänge

---

1 *unverändert*

2 *unverändert*

#### Art. 17 Mehrlängenzuschlag

---

1 *unverändert*

2 *unverändert*

3 *unverändert*

## Art. 18 Grenz- und Gebäudeabstand<sup>2</sup>

---

- <sup>1</sup> *unverändert*
- <sup>2</sup> *unverändert*
- <sup>3</sup> Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 4 m vom Fahrbahnrand einzuhalten; **davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten, für diese gilt ein minimaler Abstand von 2.5 m vom Fahrbahnrand.** ~~Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir und 4.5 m über dem Strassen-niveau liegen.~~ Vorbehalten sind Baulinien.
- <sup>4</sup> *unverändert*
- <sup>5</sup> *unverändert*
- <sup>6</sup> *unverändert*

## Art. 19 Masse gemäss IVHB

---

- <sup>1</sup> Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
  1. Kleinbauten (2.2 IVHB)
    - maximal zulässige Gesamthöhe: 4.50 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: ~~70~~ **40** m<sup>2</sup>
  2. Anbauten (2.3 IVHB)
    - maximal zulässige Gesamthöhe: 4.50 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: ~~70~~ **40** m<sup>2</sup>
  3. *unverändert*
  4. *unverändert*
  5. *unverändert*
  6. *unverändert*
  7. *unverändert*
  8. Dachgeschosse (6.3 IVHB)
    - maximal zulässige Breite von Dachaufbauten: ~~4~~ **6** m; in der Summe maximal die 3/5-tel der zugehörigen Dachfläche (ohne Vordach)

---

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen (Art. 46 StrG).

## 9. Attikageschoss (6.4 IVHB)

~~Attikageschosse sind auf allen Seiten innerhalb des Lichtraumprofils, welches sich aus der zulässigen Gesamthöhe und der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe ergibt, zu errichten.~~

- minimal notwendiger Versatz a: 3 m bei mindestens zwei ganzen Fassaden
- maximal 50% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses

## 10. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten

- minimal notwendiger Versatz: 1 m

**C.** Schutzzonen~~Art. 26<sup>bis</sup> Gewässerraumzone~~

---

*Artikel wird komplett gestrichen (in Art. 37a KRG abschliessend geregelt).*

~~Art. 27<sup>bis</sup>~~ **26a** Trockenstandortzone

---

<sup>1</sup> *unverändert*

<sup>2</sup> *unverändert*

<sup>3</sup> *unverändert*

<sup>4</sup> *unverändert*

**D.** Weitere Zonen~~Art. 27~~ Lager- und Materialumschlagszone

---

<sup>1</sup> *unverändert*

<sup>2</sup> *unverändert*

<sup>3</sup> *unverändert*

## 5. Folgeplanungen Genereller Gestaltungsplan

~~Art. 27a~~ Ortsbildschutzbereich

---

- <sup>1</sup> Als Ortsbildschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebiete mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die aufgrund ihrer Stellung, Form oder Gliederung von erheblicher räumlicher oder ortsbaulicher

Bedeutung sind.

- 2 Im Ortsbildschutzbereich ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise sorgfältig weiterzuentwickeln und zu ergänzen. Ortstypische Bauten (Rhäzünser Häuser) sind zu erhalten.
- 3 Bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume sind die ortsbaulichen Qualitäten zu berücksichtigen.

#### Art. 28 Strassenbereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen

---

1 *unverändert*

2 *unverändert*

#### Art. 29 Wertvolle Gebäude Bauten und Anlagen

---

- 1 Bauvorhaben an wertvollen ~~Gebäuden~~ **Bauten** und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baukommission oder dem Bauamt **schriftlich** anzumelden. Diese legt allenfalls unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 2 **Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind.** Geschützte ~~Gebäude~~ **Bauten** und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines ~~Gebäudes~~ **Baute** oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- 3 ~~Werden ortstypische, prägende Gebäude, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils beitragen, ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung sinngemäss für den Neubau zu interpretieren. Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.~~  
**Als zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden. Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.**
- 4 **Als bemerkenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan weitere Gebäude, die durch ihre Gestalt zur Identität des Ortes beitragen. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist zulässig, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.**



## Art. 30 Baulinien für die bauliche Gestaltung

---

<sup>1</sup> *unverändert*

<sup>2</sup> *unverändert*

<sup>3</sup> *unverändert*

## Art. 31 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

---

<sup>1</sup> *unverändert*

<sup>2</sup> *unverändert*

<sup>3</sup> *unverändert*

## Art. 32 ~~Freihaltebereich~~

---

*Artikel wird gestrichen (sistiert gemäss RB Nr. 722 vom 7. Juli 2009).*

## 6. Genereller Erschliessungsplan

### A. Allgemeines

## Art. 33 Festlegungen

---

<sup>1</sup> Der Generelle Erschliessungsplan kann folgende Festlegungen enthalten:

~~a) Erschliessungsbereiche~~

~~Versorgungs- und Entsorgungsbereich Art. 34~~

a) Erschliessungsanlagen

- Kantonsstrasse kant. Strassengesetz

- Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 36

- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 37

b) Weitere Festlegungen

- Baulinien für die bauliche Gestaltung Art. 30

Der Generelle Erschliessungsplan kann weitere Festlegungen enthalten.

<sup>2</sup> *unverändert*

## ~~B~~ Erschliessungsbereiche

### ~~Art. 34~~ ~~Versorgungs- und Entsorgungsbereich~~

---

*Artikel wird gestrichen (sistiert gemäss RB Nr. 722 vom 7. Juli 2009).*

## **B.** Erschliessungsanlagen

### Verkehrsanlagen

#### Art. 35 Allgemeines

---

<sup>1</sup> *unverändert*

<sup>2</sup> *unverändert*

<sup>3</sup> *unverändert*

## 7. Folgeplanungen

### Art. 38 Folgeplanung

---

<sup>1</sup> *unverändert*

<sup>2</sup> *unverändert*

<sup>3</sup> *unverändert*

## III. Kommunale Bauvorschriften

### 1. Bauvoraussetzungen

#### Art. 38a Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

---

<sup>1</sup> Die gemäss kantonalen Raumplanungsgesetzgebung<sup>3</sup> nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben sind dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt.

---

<sup>3</sup> Art. 40 KRVO

- <sup>2</sup> Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden (Unterlagen in 2-facher Ausfertigung). Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet. Vorbehalten bleiben anderweitige Anordnungen der Baubehörde.

#### Art. 39 Baugesuch

---

- <sup>1</sup> *unverändert*
- <sup>2</sup> *unverändert*
- <sup>3</sup> *unverändert*
- <sup>4</sup> *unverändert*
- <sup>5</sup> *unverändert*
- <sup>6</sup> *unverändert*

#### Art. 40 Revers

---

- <sup>1</sup> *unverändert*
- <sup>2</sup> *unverändert*

## 2. Sicherheit und Gesundheit

#### ~~Art. 41 Wohnhygiene~~

---

*Artikel wird komplett gestrichen.*

## 3. Bauweise / Gestaltung

#### Art. 46 Reklamen und Hinweistafeln<sup>4</sup>

---

- <sup>1</sup> *unverändert*

---

<sup>4</sup> Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden (Art. 24 StrV).

#### Art. 48 – Behindertengerechte Bauweise

---

*Artikel wird komplett gestrichen (es sollen die kantonalen Vorschriften gemäss Art. 80 KRG gelten).*

### 4. Verkehr

#### Art. 50 Zu- und Ausfahrten<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> *unverändert*

<sup>2</sup> *unverändert*

<sup>3</sup> *unverändert*

#### Art. 51 Abstellplätze für Fahrzeuge: 1. Pflichtplätze

---

<sup>1</sup> *unverändert*

<sup>2</sup> *unverändert*

<sup>3</sup> **Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen ist für 7 Pflichtparkplätze (und Bruchteile davon) je ein zusätzlicher, öffentlich zugänglicher Besucherparkplatz zu erstellen. An diesen Besucherparkplätzen dürfen keine ausschliesslichen Nutzungsrechte irgendwelcher Art begründet werden.**

<sup>4</sup> *bisheriger Abs. 3, unverändert*

<sup>5</sup> *bisheriger Abs. 4, unverändert*

---

<sup>5</sup> Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 52 StrG).