



GEMEINDE TRIMMIS
(ohne Ortsteil Says)

Revision Ortsplanung

Änderungen Baugesetz

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

16. Dezember 2008

der Gemeindepräsident:

der Gemeindegemeinschreiber:



Von der Regierung genehmigt am: *30.6.2009*

Nr. *078*

der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Erläuterungen: Änderungen sind **fett** geschrieben

Zitate (*kursiv*) aus dem Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden (KRG) stellen keinen Genehmigungsinhalt dar.



Änderungen Baugesetz

alt	neu (Änderungen fett/kursiv)
<p>Veränderungen an bestehenden Bauten (Hofstattrecht), Art. 5</p> <p>Zerstörte oder abgebrochene Bauten dürfen unter dem Vorbehalt von Art. 11 im bisherigen Umfang ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Gebäudehöhe, Ausnützungsziffer und Grenzabstände wiederum aufgebaut werden. Dabei darf die bisherige Nutzungsart beibehalten werden. Eine Anpassung an die in der betreffenden Zone vorgeschriebene Nutzungsart ist in jedem Fall zulässig.</p> <p>Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch bzw. binnen 2 Monaten seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von 5 Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste von zerstörten Gebäuden sind innerhalb von 6 Monaten zu beseitigen.</p> <p>Im Rahmen des Hofstattrechtes dürfen die Dächer gehoben werden, sofern der First dadurch keine Veränderung erfährt, die in der betreffenden Zone geltende Ausnützungsziffer eingehalten und eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft ausgeschlossen ist.</p> <p>Ausserhalb der Bauzonen sind zusätzlich die einschlägigen Bestimmungen von Bund und Kanton zu beachten.</p>	<p>Veränderungen an bestehenden Bauten (Hofstattrecht), Art. 5</p> <p>Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten und erneuert werden.</p> <p>Solche Bauten und Anlagen dürfen zudem umgebaut, massiv erweitert oder in ihrer Nutzung geändert werden, wenn dadurch die Abweichung von den geltenden Vorschriften nicht verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>Zerstörte oder abgebrochene Bauten dürfen unter dem Vorbehalt von Art. 11 im bisherigen Umfang ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Gebäudehöhe, Ausnützungsziffer und Grenzabstände wiederum aufgebaut werden. dabei darf die bisherige Nutzungsart beibehalten werden. eine Anpassung an die in der betreffenden Zone vorgeschriebene Nutzungsart ist in jedem fall zulässig.</p> <p>Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch bzw. binnen 2 Monaten seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von 5 Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste von zerstörten Gebäuden sind innerhalb von 6 Monaten zu beseitigen.</p> <p>Im Rahmen des Hofstattrechtes dürfen die Dächer gehoben werden, sofern der First dadurch in Richtung und Höhe keine Veränderung erfährt, die in der betreffenden Zone geltende Ausnützungsziffer eingehalten und eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft ausgeschlossen ist.</p> <p>Ausserhalb der Bauzonen sind zusätzlich die einschlägigen Bestimmungen von Bund und Kanton zu beachten.</p> <p>Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts über die Anwendung neuer Vorschriften auf bestehende Bauten und Anlagen.</p>

<p>Genereller Erschliessungsplan, Art. 9</p> <p>Der Generelle Erschliessungsplan legt die Erschliessung der Bauzonen mit Verkehrsanlagen sowie den Anlagen der Ver- und Entsorgung verbindlich fest.</p> <p>Die im Generellen Erschliessungsplan aufgenommenen Fuss- und Wanderwege sind öffentlich begehbar.</p>	<p>Genereller Erschliessungsplan, Art. 9</p> <p>Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen mit Verkehrsanlagen sowie den Anlagen der Ver- und Entsorgung verbindlich fest.</p> <p>Im Generellen Gestaltungsplan werden bestehende und geplante Anlagen unterschieden. Zusätzlich kann dargestellt werden, dass bestehende Anlagen aufgehoben werden.</p> <p>Bei der Projektierung geplanter Anlagen sind geringfügige Abweichungen gegenüber dem Generellen Gestaltungsplan zulässig, sofern die konzeptionellen Vorgaben gewahrt sind.</p> <p>Die im Generellen Erschliessungsplan aufgenommenen Fuss- und Wanderwege sind öffentlich begehbar.</p>
<p>2. Nutzungsetappe, Art. 42</p> <p>Das Baugebiet wird im Interesse einer geordneten Besiedlung in zwei Nutzungsetappen unterteilt. Die Flächen der ersten Etappe gehören der Bauzone an.</p> <p>In den im Zonenplan der zweiten Nutzungsetappe zugewiesenen Flächen dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden.</p> <p>Eine Umnutzung der Flächen der zweiten Nutzungsetappe in die erste Nutzungsetappe erfolgt im ordentlichen Nutzungsverfahren nach Art. 10 dieses Gesetzes, wenn ein entsprechender Bedarf nachgewiesen ist.</p>	<p>Art. 42: gestrichen, Ersatz Art. 77a</p>
<p>Terrainveränderungen, Art. 45</p> <p>Terrainveränderungen von über 1,5 m dürfen nur bewilligt werden, wenn das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild nicht verunstaltet wird und eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist.</p> <p>Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 30 cm, gemessen vom Böschungsfuss, sowie ein maximaler Böschungswinkel 1:1 eingehalten ist.</p> <p>Stütz- und Umfassungsmauern dürfen bis auf eine Höhe von 1,5 m an die Nachbargrenze gestellt werden; höhere Mauern sind um die Mehrmasse ihrer Höhe von der Grenze abzurücken.</p> <p>Vorbehalten bleiben die einschlägigen Vorschriften der Polizeiverordnung.</p>	<p>Terrainveränderungen, Art. 45</p> <p>Terrainveränderungen dürfen nur bewilligt werden, wenn das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild nicht verunstaltet wird und eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist.</p> <p>Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Schüttungen oder Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 30 cm, gemessen vom Böschungsfuss respektive von der Böschungsoberkante, sowie ein maximaler Böschungswinkel 1:1 eingehalten ist.</p> <p>Stütz- und Umfassungsmauern dürfen bis auf eine Höhe von 1,5 m an die Nachbargrenze gestellt werden; höhere Mauern sind um die Mehrmasse ihrer Höhe von der Grenze abzurücken.</p> <p>Vorbehalten bleiben die einschlägigen Vorschriften der Polizeiverordnung.</p>

<p>Container für Kehricht, Art. 54</p> <p>Bei der Erstellung von Wohn- bzw. Umbauten kann nach Bedarf der nötige Raum für einen Kehrichtsammelcontainer gefordert werden, ebenso eine hierfür genügende Zufahrt.</p>	<p>Container für Kehricht, Art. 54</p> <p>Bei der Erstellung von Wohn- bzw. Umbauten kann nach Bedarf der nötige Raum für eine Abfallsammelstelle gefordert werden, ebenso eine hierfür genügende Zufahrt.</p> <p>Öffentliche Abfallsammelstellen können vom Gemeindevorstand auf privatem Grund angeordnet werden. Diesbezügliche Bestimmungen werden im Abfallgesetz der Gemeinde Trimmis geregelt.</p>
<p>Parkierung, Art. 62</p> <p>Bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, und bei Neubauten sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten. Bei Wohnbauten ist pro Wohnung eine Garage oder ein Parkplatz zu erstellen. Zusätzlich sind pro angefangene 3 Wohnungen 1 Parkplatz und pro angefangene 4 Wohnungen 1 Besucherparkplatz zu erstellen. Für die übrigen Bauten gelten die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS). In der Dorfzone kann der Gemeindevorstand auf Antrag der Baubehörde in begründeten Fällen Abweichungen gestatten.</p> <p>Ist die Anlage von Abstellplätzen auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden nicht möglich, hat der Grundeigentümer eine einmalige Ersatzabgabe zu leisten. Der Ertrag der Ersatzabgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden. Die Gemeindeversammlung erlässt diesbezüglich ein Reglement. Diese Ersatzabgabe entbindet nicht von der Pflicht zur Bezahlung der Gebühr für das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund.</p> <p>Zu- und Ausfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Parkierung, Art. 62</p> <p>Bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, und bei Neubauten sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten. Bei Wohnbauten ist pro Wohnung eine Garage oder ein Parkplatz zu erstellen. Zusätzlich sind für 1 – 3 Wohnungen 1 Parkplatz, für 4 – 6 Wohnungen 2 Parkplätze, etc. zu erstellen. Im Weiteren ist pro 2 Wohnungen ein zusätzlicher Besucherparkplatz zu erstellen. Für die übrigen Bauten gelten die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS). In der Dorfzone kann der Gemeindevorstand auf Antrag der Baubehörde in begründeten Fällen Abweichungen gestatten.</p> <p>Ist die Anlage von Abstellplätzen auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden nicht möglich, hat der Grundeigentümer eine einmalige Ersatzabgabe zu leisten. Der Ertrag der Ersatzabgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden. Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 3'000.–. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise am 1.1.1995 von 101.5 Punkte (Basis 1993). Diese Ersatzabgabe entbindet nicht von der Pflicht zur Bezahlung der Gebühr für das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund.</p> <p>Zu- und Ausfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird.</p>
	<p>Entwicklungszone Wohnen, Art. 68a</p> <p>In der Entwicklungszone Wohnen gelten grundsätzlich die Vorschriften der Zone W3.</p> <p>Bestehende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe dürfen renoviert und gemäss Meldeverfahren (KRVO Art. 50 und 40) leicht umgebaut werden. Zweckänderungen und Umbauten welche der künftigen Wohnnutzung entgegenstehen sind unzulässig.</p>

<p>Übriges Gemeindegebiet, Art. 77</p> <p>Übriges Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.</p> <p>Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind unzulässig.</p> <p>Der Gemeinde dürfen durch die Erstellung von Bauten im übrigen Gemeindegebiet keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen.</p>	<p>Übriges Gemeindegebiet, Art. 77</p> <p><i>Die Zonen übriges Gemeindegebiet umfassen das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt.</i></p> <p><i>Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen.</i></p>
	<p>Zonen für künftige bauliche Nutzung, Art. 77a (Zitat Art. 40 KRG)</p> <p><i>Zonen für künftige bauliche Nutzung umfassen Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind.</i></p> <p><i>Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen und dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen.</i></p> <p><i>Landumlegungen in Zonen für künftige bauliche Nutzung sind nach den Grundsätzen für Landumlegungen in Bauzonen durchzuführen.</i></p>
	<p>Archäologiezone, Art. 78b (Zitat Art. 36 Abs 1 KRG)</p> <p><i>Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben.</i></p> <p><i>Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.</i></p>
	<p>Archäologische Schutzzone, Art. 78c (Zitat Art. 36 Abs 2 KRG)</p> <p><i>Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen.</i></p> <p><i>Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.</i></p>
<p>Heckenzone, Art. 79</p> <p>Die im Zonenplan ausgeschiedenen Hecken sind grundsätzlich zu erhalten. Sie dürfen indessen jederzeit «auf den Stock» zurückgeschnitten werden.</p> <p>Beim Vorliegen überwiegender öffentlicher oder privater Interessen, so namentlich für landwirtschaftliche Betriebsverbesserungen und für die</p>	<p>Heckenzone, Art. 79</p> <p><i>Die Heckenzone bezweckt den Schutz der Trimmiser Heckenlandschaft.</i></p> <p><i>In der Heckenzone sind die landschaftliche Eigenart, die Hecken und ihre Begleitbiotope sowie die Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und zu fördern. Pflege- und Fördermassnahmen sind fachgerecht auszuführen.</i></p>

<p>Schaffung von geeigneten Zufahrten, kann der Gemeindevorstand auch die Entfernung von Hecken bzw. Heckenteilen bewilligen. Die Massnahme darf indessen erst beim Vorliegen eines schriftlichen Bescheides des Gemeindevorstandes getroffen werden.</p> <p>Bilden Hecken Wald, so finden die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen und eidgenössischen Forstgesetzgebung Anwendung.</p>	<p>Beim Vorliegen überwiegender öffentlicher oder privater Interessen, so namentlich für landwirtschaftliche Betriebsverbesserungen und für die Schaffung von geeigneten Zufahrten, kann der Gemeindevorstand die Entfernung von Hecken und Feldgehölzen bewilligen, sofern die zuständige kantonale Instanz einer Entfernung ebenfalls zustimmt. Die Massnahme darf indessen erst beim Vorliegen eines schriftlichen Bescheides getroffen werden.</p> <p>Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Heckenzonen gelten die Bestimmungen der Waldgesetzgebung und der forstlichen Planung.</p>
	<p>Trockenstandortszone 1, Art. 79a</p> <p>Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden sollen.</p> <p>Innerhalb der Trockenstandortszone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortszone nicht zumutbar ist.</p> <p>Werden Trockenwiesen und –weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.</p> <p>Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.</p>
	<p>Trockenstandortszone 2, Art. 79b</p> <p>Die Trockenstandortszone umfasst eine oder mehrere beieinander liegenden Trockenwiesen und –weiden. Sie enthält zusätzlich weitere Lebensräume von hohem ökologischem Wert und grossem ökologischem Aufwertungspotential.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit der Trockenwiesen und –weiden soll erhalten oder verbessert werden. Die ökologische Qualität der anderen naturnahen Lebensräume und die ökologische Vernetzung soll gefördert werden.</p> <p>Innerhalb dieser Zonen sind Bauten und Anlagen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie standortgebundene Bauten und Anlagen unter Schonung der landschaftlichen und ökologischen Werte zulässig.</p> <p>Werden Trockenwiesen und –weiden, naturnahe Lebensräume oder ökologische Vernetzungen beeinträchtigt, sind innerhalb der Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten Ersatzmassnahmen zu leisten.</p>

	<p>Die Trockenwiesen und –weiden innerhalb dieser Zone sind im Zonenplan als Hinweis bezeichnet:</p> <p>Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.</p>
<p>Gefahrenzonen, Art. 81</p> <p>Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Lawinen, Steinschläge, Wildbäche, Rufen, Rutschungen und Hochwasser gefährdeten Gebiete. In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I, rot) dürfen keine Bauten erstellt werden, die zum Aufenthalt von Mensch und Tier bestimmt sind. Durch Naturgewalt zerstörte Bauten dürfen in diesen Gebieten nicht wieder aufgebaut werden.</p> <p>In der Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II, blau) verfügt die Baubehörde bei der Erteilung von Baubewilligungen die in den Richtlinien der kantonalen Gebäudeversicherung vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.</p>	<p>Gefahrenzonen, Art. 81 <i>(Zitat Art. 38 KRG)</i></p> <p>Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) unterteilt.</p> <p>In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.</p> <p>In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.</p> <p>Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.</p> <p>Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.</p>
<p>Zone für Materialumschlag und -aufbereitung, Art. 82</p> <p>Die Abbau- und Deponiezone bezeichnet jene Flächen, auf denen Materialentnahmen und Deponien im Ausmass von über 2000 m³ bewilligt werden dürfen.</p> <p>Die Abbau- und Deponieflächen sind nach Abschluss der Materialentnahmen und Deponien mittels eines vom Gemeindevorstand zu genehmigen den Gestaltungsplanes im Sinne der</p>	<p>Art. 82: Ersatzlos gestrichen.</p>

<p>Grundnutzung wiederherzustellen.</p> <p>Das für die Wiederherstellung bzw. zur Auffüllung verwendete Deponiematerial darf auf keinen Fall gewässergefährdende Stoffe enthalten. Vorbehalten bleiben die umweltschutz-, gewässerschutz- und forstpolizeilichen Bestimmungen von Bund und Kanton.</p> <p>Abbauten von unter 2000 m³ fallen nicht unter diese Bestimmungen und können vom Gemeindevorstand von Fall zu Fall bewilligt werden, sofern keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Gefährdung der Gewässer damit verbunden ist.</p>	
<p>Lagerzone, Art. 82a</p> <p>Die Lagerzone ist für die Lagerung und den Umschlag von nicht fest mit dem Boden verbundenen Materialien und Gütern aller Art (z.B. Baumaschinen, Baumaterial, Holz) bestimmt. Feste Einrichtungen sind untersagt.</p> <p>Bei der Einrichtung von Lagerplätzen ist auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Die Baubehörde kann bei bestehenden Lagerplätzen, welche das Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung anordnen. Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.</p>	<p>Lagerzone, Art. 73a</p> <p>Die Lagerzone ist für die Lagerung und den Umschlag von nicht fest mit dem Boden verbundenen Materialien und Gütern aller Art (z.B. Baumaschinen, Baumaterial, Holz) bestimmt. Feste Einrichtungen sind untersagt.</p> <p>Bei der Einrichtung von Lagerplätzen ist auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Die Baubehörde kann bei bestehenden Lagerplätzen, welche das Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung anordnen. Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.</p>
	<p>Zone für Flussraumaufwertung, Art. 82b</p> <p>Die Zone für Flussraumaufwertung bezweckt, den Raum entlang des Rheins als Lebensraum für Flora und Fauna aufzuwerten. Den Interessen der Naherholung soll dabei angemessen Rechnung getragen werden.</p> <p>Mittels Gestaltungsrichtplänen wird dargestellt, wie sich der Raum entwickeln soll und welche Nutzungen ermöglichen werden sollen. Das Seevolumen muss langfristig für die Ablagerung von Rufenmaterial aus der Region zur Verfügung gestellt werden. Ein Genereller Gestaltungsplan stellt den angestrebten Zustand nach Abschluss aller Arbeiten dar.</p> <p>Für die Flussraumaufwertung wird vom Gemeindevorstand eine Begleitkommission eingesetzt, welche die Umsetzung des Projektes überwacht und zuhänden des Gemeindevorstands regelmässig Bericht erstattet. Die Aufgaben und Kompetenzen der Begleitkommission werden in einem Reglemente geregelt, welches durch den Gemeindevorstand erlassen wird.</p>

Ausnützungsziffer, Art. 84

Die Ausnützungsziffer regelt das Verhältnis der Grundfläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche. Sie wird nach folgender Formel berechnet:

Ausnützungsziffer AZ =

$$\frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Als anrechenbare Geschossflächen gelten die Bruttogeschossflächen abzüglich den Umfassungswänden.

Treppenanlagen und Lifte werden nicht in die Ausnützungsziffer einbezogen.

Im Untergeschoss werden nur die für Wohn- und Arbeitszwecke dienenden Räume mit Nebenräumen und Zugängen einbezogen. Im Dachgeschoss werden für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaute Räume angerechnet, soweit die lichte Höhe mindestens 1,5 m beträgt. Offene Balkone, Gartenhallen sowie Autoboxen werden nicht in die Ausnützungsziffer einbezogen. Nicht künstlich beheizte, verglaste Balkone und Wintergärten werden nur zu 50% angerechnet, soweit sie 10% der anrechenbaren Geschossfläche der dazugehörigen Wohneinheit nicht überschreiten. Soweit Bauten in der Wohnzone inklusive der Gemischten Zone gewerblichen Zwecken dienen, kann der Gemeindevorstand der Bauherrschaft einen Ausnützungsbonus von 20% zugestehen.

Bei Gebäuden, bei denen die Geschoss- und Wohnfläche nicht erfasst werden kann, wird pro 5 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

Als Grundstückfläche wird dasjenige vermarktete Land angerechnet, das von der Baueingabe erfasst und baulich noch nicht ausgenutzt ist. Flächen, die ausserhalb eines Quartierplanes dem allgemeinen Verkehr oder anderen öffentlichen Bedürfnissen vorbehalten bleiben, werden abgezogen, soweit sie mehr als 10 % der ursprünglichen Parzellengrösse ausmachen. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf der abgetrennte Teil nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über das Ganze gemessen eingehalten ist.

Die Baubehörde kann verfügen, dass die Beanspruchung eines Grundstückes bzw. die spezielle Nutzung für die Berechnung des Ausnützungsmasses im Grundbuch angemerkt wird.

Nebenbauten, Art. 89

Nebenbauten sind eingeschossige Bauten bis zu einer maximalen Firsthöhe von 5 m und einer Grundfläche von 50 m², welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten.

Ausnahmen sind im Rahmen eines Quartierplanes mit Gestaltungsplan zulässig.

Ausnützungsziffer, Art. 84

Die Ausnützungsziffer regelt das Verhältnis der Grundfläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche. Sie wird nach folgender Formel berechnet:

Ausnützungsziffer AZ =

$$\frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Als anrechenbare Geschossflächen gelten die Bruttogeschossflächen **inklusive** den Umfassungswänden.

Treppenanlagen und Lifte werden nicht in die Ausnützungsziffer einbezogen.

Im Untergeschoss werden nur die für Wohn- und Arbeitszwecke dienenden Räume mit Nebenräumen und Zugängen einbezogen. Im Dachgeschoss werden für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaute Räume angerechnet, soweit die lichte Höhe mindestens 1,5 m beträgt. Offene Balkone, Gartenhallen sowie Autoboxen werden nicht in die Ausnützungsziffer einbezogen. Nicht künstlich beheizte, verglaste Balkone und Wintergärten **sowie Wintergärten die zu 100% mit erneuerbarer Energie beheizt werden, sind nur zu 50% anzurechnen**. Soweit Bauten in der Wohnzone inklusive der Gemischten Zone gewerblichen Zwecken dienen, kann der Gemeindevorstand der Bauherrschaft einen Ausnützungsbonus von 20% zugestehen.

Bei Gebäuden, bei denen die Geschoss- und Wohnfläche nicht erfasst werden kann, wird pro 5 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

Als Grundstückfläche wird dasjenige vermarktete Land angerechnet, das von der Baueingabe erfasst und baulich noch nicht ausgenutzt ist. Flächen, die ausserhalb eines Quartierplanes dem allgemeinen Verkehr oder anderen öffentlichen Bedürfnissen vorbehalten bleiben, werden abgezogen, soweit sie mehr als 10 % der ursprünglichen Parzellengrösse ausmachen. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf der abgetrennte Teil nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über das Ganze gemessen eingehalten ist.

Die Baubehörde kann verfügen, dass die Beanspruchung eines Grundstückes bzw. die spezielle Nutzung für die Berechnung des Ausnützungsmasses im Grundbuch angemerkt wird.

Nebenbauten, Art. 89

Nebenbauten sind eingeschossige Bauten bis zu einer maximalen Firsthöhe von 5 m und einer Grundfläche von 50 m², welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten.

Ausnahmen sind im Rahmen eines Quartierplanes mit Gestaltungsplan zulässig.

	<p>Wintergärten, die zu 100% mit erneuerbarer Energie beheizt werden (aus lokalen Solar- und Photovoltaikanlagen) sowie nicht beheizte Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 50 m² gelten als Nebenbauten. Die Bruttogeschossfläche der Wintergärten wird gemäss Art. 84 Abs. 4 ermittelt.</p> <p>Anbauten dürfen zu Wohnzwecken genutzt werden, wenn sie in die Ausnützung voll eingerechnet werden und die Grenzabstände einhalten.</p>
--	--

Chur, Mai 2008 / sc

XI. Zonenschema

Zone	maximale Traufhöhe in m	maximale Firsthöhe in m	maximale Gebäude-länge in m	Ausnutzungsziffer	Grenzabstand klein in m	Grenzabstand gross in m	Emissionsgrad *	Lärmmissionen **
Dorfzone	9	12	30	0.95	4	6	2	III
Dorfzone Ober Quadera A ⁷⁾	⁹⁾	⁹⁾	⁹⁾	⁹⁾	2.50	2.50	2	III
Dorfzone Ober Quadera B ⁷⁾	9 ⁸⁾	12	1)	0.30	2.50	2.50	2	III
Wohnzone W2	6.50	9	25	0.45	4	6	1	II
Wohnzone W2 mit QPP	6.50	9	25	0.45	4	6	1	II
Wohnzone W2a	6.50	9	25	0.55	4	6	1	II
Wohnzone W3	9	12	30	0.75	6	8	1	II
Wohnzone W3 mit QPP	9	12	30	0.75	6	8	1	II
Entwicklungszone Wohnen	9	12	30	0.75	6	8	2	III
Gemischte Zone	9	12	40	0.75	6	8	2	III
Gewerbezone	10	13	-	0.95	4	6	2	III
Gewerbezone I	10	13	-	0.95	4	6	3	IV
Industriezone	20 ²⁾	20 ²⁾	80 ⁶⁾	-	6	6	3	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	15	20	40 ⁵⁾	-	6 ³⁾	6 ³⁾	2	II/III ¹⁰⁾
Lagerzone	-	-	-	-	2.50	2.50	2	III
Schrebergartenzone	2.50	3	6 ⁴⁾	-	2.50	2.50	2	III
Landwirtschaftszone	15	15	-	-	6 ³⁾	6 ³⁾	2	III
Forstwirtschaftszone	15	15	-	-	6 ³⁾	6 ³⁾	2	III
Übriges Gemeindegebiet	15	15	-	-	6 ³⁾	6 ³⁾	2	III
Zone für Materialumschlag und -aufbereitung	15	15	-	-	6	6	3	IV
Zonen für künftige bauliche Nutzung	¹¹⁾	¹¹⁾	¹¹⁾	¹¹⁾	¹¹⁾	¹¹⁾	¹¹⁾	¹¹⁾ max. III

1) Quartierplanung mit Gestaltungsplanung

2) Die Gemeinde kann Abweichungen bis maximal 40 m bewilligen, sofern die Notwendigkeit erwiesen und keine Beeinträchtigung der Nachbarn gegeben ist.

3) Gegenüber den in den Wohnzonen befindlichen Drittparzellen sind 10 m einzuhalten.

4) Grundfläche

5) Ausnahmen + 30 m

6) Ausnahmen + 40 m

7) Gemäss Art. 65

8) Kein Gebäudehöhenzuschlag im Quartierplan

9) Gemäss generellem Gestaltungsplan

10) ZöBA mit ES III sind im Zonenplan speziell bezeichnet.

11) **Entsprechend dem künftigen Zonenzweck**

* Emissionsgrad gemäss Art. 53

** Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung (ES Nach LSV)