

Kanton Graubünden Gemeinde Falera

Änderung und Ergänzung Baugesetz

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 20. Juni 2003

Die Gemeindepräsidentin:

Silvia Casutt-Derungs

Der Gemeindeschreiber:

Adrian Vincenz

Genehmigt von der Regierung am 28. September 2004, Beschluss Nr. 1355

Der Präsident:

K. Huber

Der Kanzleidirektor:

W. Frizzoni

- 1 Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- 2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe untersagt, die der Zielsetzung der Schutzzone widersprechen. Wo die Naturschutzzone mit Wintersportzone überlagert ist, ist das Beschneien ohne chemische Zusatzstoffe sowie das Präparieren von Pisten, Schlittelbahnen usw. bei gefrorenem Boden und genügender Schneehöhe (ca. 30 cm) zulässig.
- 3 Die Baubehörde kann notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete treffen. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.
- 4 Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

- 1 Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.
- 2 In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. Im Bereich von Wildeinstandsgebieten sind Variantenski fahren und der Langlauf nicht gestattet. Geeignete Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete sind zulässig.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

- 1 Die Wildruhezone bezweckt den Schutz der Waldungen vor übermässigen Wildschädigungen indem das Wild vor übermässigen Störungen geschützt wird.
- 2 In der Wildruhezone Gonda, südlich der Mutta, gilt vom 15. Dezember bis am 20. März, in den übrigen Wildruhezonen bis am 30. April, ein generelles Fahr- und Betretungsverbot. Vorbehalten sind Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut. In der übrigen Zeit ist der motorisierte Verkehr nur für notwendige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen zulässig.
- 3 Intensivnutzungen im Rahmen von touristischen Veranstaltungen und Sportanlässen sind nicht zulässig.

- 4 Die Wildruhezonen sind nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission zu kennzeichnen. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern zu dulden.

Archäologiezone AZ

Art. 48d

- 1 Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.
- 2 Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

~~Ski- und Skiabfahrtszone~~ Wintersportzone WS

Art. 49

Grundwasser- und Quellschutzzone GS (Änderung)

Art. 50

- 3 Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

Kanton Graubünden Gemeinde Falera

Revision Genereller Gestaltungsplan Dorfgebiet - Änderungen und Ergänzungen Baugesetz

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 4. Februar 2005

Die Gemeindepräsidentin:

Silvia Casutt

Der Gemeindeschreiber:

Adrian Vincenz

Genehmigt von der Regierung am 26. April 2005, Beschluss Nr. 486

Der/die Präsident/in:

E. Widmer-Schlumpf

Der/die Kanzleidirektor/in:

C. Riesen

Art. 6 Hofstattrecht

- 1 Bestehende Bauten, die durch Elementarschäden zerstört oder mit Bewilligung abgebrochen werden, dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenzabstände, Gebäudehöhen und Ausnützung mindestens im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden. Bezüglich Grundriss, Dachform und Gebäudehöhe sind Abweichungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig, sofern sich die Baute gestalterisch gut in die umgebenden Strukturen einfügt und keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Die Baukommission kann ein Modell mit den umliegenden Bauten verlangen.
- 2 Bei Bauvorhaben im Hofstattrecht ist vor dem Abbruch oder spätestens innert sechs Monaten nach Zerstörung durch Elementarschaden im Einvernehmen mit der Baubehörde das genaue Ausmass festzuhalten. Das Gesuch für den Neubau muss innert sechs Jahren eingereicht werden.
- 3 Zweckänderungen sind im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig. Nachbarlichen Interessen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 4 Vorbehalten sind Auflagen und Einschränkungen des Generellen Gestaltungsplanes und das übergeordnete Recht.

Art. 9 Inventare

- 1 Ein Landschaftsinventar umfasst die Landschaften, Naturobjekte und Biotope von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.
- 2 Ein Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.
- 3 Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in einem Gestaltungsrichtplan und den Generellen Gestaltungsplan. Ein Siedlungsinventar steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.
- 4 Inventare können von der Gemeinde nach Bedarf erstellt und nachgeführt werden. Sie haben keine Rechtswirkung.

Art. 10 Gestaltungsrichtlinien

- 1 Die Baukommission kann zur Ergänzung der Gestaltungsvorschriften Grundsätze und Richtlinien für die Beurteilung bei Gestaltungsfragen aufstellen.
- 2 Die Gestaltungsrichtlinien sind von der Baubehörde bei der Beurteilung von Baugesuchen und Quartierplänen zu beachten.

Art. 13 Genereller Gestaltungsplan

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan kann dafür Objekte oder Bereiche mit unterschiedlichen Schutz- und Gestaltungsvorschriften bezeichnen und gestalterisch-planerische Massnahmen festlegen (Baulinien, Quartierplanpflicht, Hochbauverbot, Nutzungsverlegungen usw.). Er bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte.
- 3 Die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplanes sind zusätzlich zu den Bestimmungen des Zonenplanes und des Baugesetzes verbindlich einzuhalten.

Art. 19 Architektur

- 1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.
- 2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen sind zurückzuweisen. Kommt keine Einigung zustande, ist die Bauberatung beizuziehen oder eine Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

Art. 20 Dächer

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Die Dächer sind mit ortsüblichen oder neuen Materialien einzudecken, die sich ins Ortsbild einfügen (grelle Farben sind nicht zugelassen). Innerhalb der Bauzone ist Wellblech für alle Dacheindeckungen verboten. In der Wohnzone 1 sind nur Steinplattendächer gestattet (Valmalenco, Val S. Pieder)
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Lichtquellen sind zulässig, sofern eine harmonische und ästhetisch einwandfreie Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Bei Altbauten im Ortsbildschutzbereich und in empfindlichen Ortsteilen sowie bei ortstypischen, prägenden Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan sind allfällige Auflagen des Bauberaters zu beachten. Bei geschützten und zu erhaltenden Bauten besteht kein Anspruch, sofern nicht eine positive Beurteilung des Bauberaters vorliegt.
- 3 Bei speziellen Verhältnissen oder Anforderungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien, kann von den Vorschriften im ganzen Gemeindegebiet abgewichen werden. Vorbehalten sind der Ortsbildschutzbereich, empfindliche Ortsteile sowie geschützte, zu erhaltende und ortstypisch, prägende Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan.

Art. 28 Ausführung von Bauten und Anlagen

- 1 Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Luft und Gewässer möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner ist Rücksicht zu nehmen. Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen in der Regel auch behinderten Personen zugänglich sein.
- 2 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie-, der Gewässerschutz und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen. Arbeitsräume, Wohn- und Schlafräume müssen den allgemeinen Grundsätzen der Wohnhygiene entsprechen. Es sind genügend, geeignete Nebenräume bereitzustellen.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei geschützten, zu erhaltenden und ortstypisch, prägenden Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.

Art. 37 Dorfzone

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen. Dies gilt auch für alle übrigen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen.

Art. 52 Zonenschema

Zonenschema (Änderungen fettgedruckt)

Zone	Bauweise			AZ	Mitt. Gebäudehöhe	Mitt. Firsthöhe	Max. Höhe	Max. Gebäudegrundfläche	Grenzabstand gross / klein	Max. Wohnanteile	Zulässiger Störungsgrad von Betrieben	Empfindlichkeitsstufen
	Geschlossen	halboffen	offen									
D	Dorfzone	X	X	0.8	9.00 m	12.00 m	G/F +1.5 m	220 m ²	4 / 2.5 m	frei	2	III
	Ortsbilschutzbereich	X	X	frei	¹⁾	¹⁾	¹⁾		2.5 m ²⁾	frei		

1) + 1 m Höhe, Breite, Länge gegenüber der Vorgabe aus dem Hofstattrecht zulässig, wenn keine privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen (Art. 6)

2) Für unüberbaute Parzellen und Parzellenteile, die selbständig überbaubar sind, gelten beide Grenzabstände der Dorfzone.

Art. 60 Ortsbildschutzbereich

- 1 Als Ortsbildschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äussern Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind (Details siehe Siedlungsinventar). Im Ortsbildschutzbereich sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt und unter geeigneter Berücksichtigung der traditionellen Bauweise sowie der weiteren Vorgaben und Hinweise des Siedlungsinventars zu gestalten und auszuführen. Dies gilt insbesondere auch für Nebengebäude sowie Verkehrs- und Parkieranlagen.
- 2 Im Ortsbildschutzbereich gilt anstelle der zonengemässen Bauvorschriften grundsätzlich die Hofstattpflicht. Bauten dürfen nur innerhalb der massvoll vergrösserten oder geänderten, bestehenden Gebäudevolumen und – strukturen umgebaut, erneuert und im Zweck geändert werden. Die zulässigen Abweichungen sind dem Zonenschema zu entnehmen. Vorbehalten sind Einschränkungen des Zivilrechts (Hofstattrecht).
- 3 Weitergehende Abweichungen bedingen die Schaffung einer qualitativ gleichwertigen oder besseren Siedlungsstruktur. Ein Modell mit den umliegenden Bauten und Anlagen, sowie die Begleitung und positive Beurteilung durch den Bauberater oder die Denkmalpflege ist in diesen Fällen zwingend.
- 4 Bei Bauvorhaben auf unüberbauten Parzellen oder Parzellenteilen werden die zulässigen Gebäudedimensionen aufgrund der Siedlungsstruktur von den bestehenden, traditionellen Bauten sinngemäss abgeleitet. Die Baubehörde gibt sie der Bauherrschaft aufgrund einer Beurteilung des Bauberaters bekannt.
- 5 Alle Bauvorhaben sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Sie informiert die Bauherrschaft über die Vorgaben des Siedlungsinventars und bezeichnet bei Bedarf den Bauberater.

Art. 60 a Erneuerungsbereich

- 1 Als Erneuerungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit erneuerungsbedürftigem oder erneuerungswürdigem Baubestand oder schlechter Ausnützung, in denen die Siedlung objektbezogen oder gebietsbezogen zu erneuern und gegebenenfalls zu verdichten ist.
- 2 Wesentliche Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Bauten sind auf eine Verbesserung der Siedlungsqualität auszurichten.
- 3 Bauvorhaben im Erneuerungsbereich sind durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten. Sofern die Erschliessung, die Eigentumsverhältnisse oder besondere gestalterische Interessen es erfordern, leitet die Baubehörde von Amtes wegen oder auf Antrag einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers die Quartierplanung ein.

Art. 60 b Baugestaltungslinien

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

Art. 61 Besondere Bauten, Anlagen, Vorkehren sowie Natur- und Kulturobjekte

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **Naturobjekte** wie Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie Gewässer und geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **geschützten Bauten** sowie **Kulturobjekte** wie Sakralbauten, Burgen, Schalensteine, historische Wege, usw. dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan als **zu erhaltende Baute** oder **Anlage** bezeichneten Elemente dürfen nicht zerstört werden. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege oder den Bauberater bei. Vorbehalten sind unwesentliche Sanierungsarbeiten.
- 4 Die im Generellen Gestaltungsplan als **ortstypische, prägende Bauten** bezeichneten Elemente tragen wesentlich zum Siedlungscharakter in den ursprünglichen Dorfteilen bei. Wenn sie ersetzt werden, sollen Form, Material und Charakter nach Möglichkeit auch für den Neubau übernommen werden. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht in der Regel den Bauberater bei.
- 5 Im Generellen Gestaltungsplan sind zu **verbessernde Bauten** bezeichnet, deren aktuelles Erscheinungsbild ungenügend ins Ortsbild passt. Solche Bauten dürfen nur erneuert werden, falls damit eine Verbesserung der äusseren Erscheinung erreicht wird. Ansonsten muss die Baute durch einen Neubau ersetzt werden.
- 6 Die gemäss Generellem Gestaltungsplan **störenden Bauten** dürfen ohne gestalterische Verbesserung nicht wesentlich erneuert oder ersetzt werden.
- 7 In den mit **Strassenraumgestaltung** bezeichneten Bereichen sind keine baulichen Veränderungen zulässig, bevor ein detailliertes Gestaltungskonzept vorliegt.

- 8 Im Bereich mit Nutzungsverlegung sind nur eingeschossige An- und Nebenbauten ohne anrechenbare Bruttogeschossfläche zulässig. Für Hochbauten ist die maximale Grundfläche auf 40 m² beschränkt. Die zonengemässe Ausnützung kann übertragen werden.
- 9 Die **Baubehörde** trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Natur- und Kulturobjekte. Er entscheidet über allfällige Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.