



Arealplan La Mutta

Arealplanvorschriften APV

Mitwirkung

Vom Gemeindevorstand erlassen am:

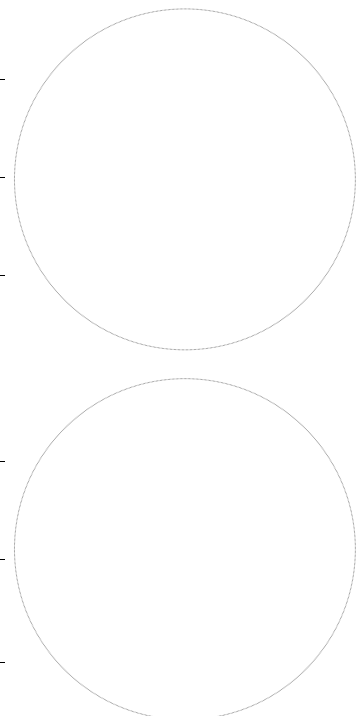
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Falera und La Mutta AG, 7153 Falera

Kontaktperson

Norbert Good, Gemeindepräsident und Verwaltungsrat La Mutta AG
Maurus Candreja, Gemeindevorstand und Verwaltungsrat La Mutta AG
Daniel Kündig, Verwaltungsrat La Mutta AG

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Toni Broder
+41 81 555 32 87
t.broder@stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2023 – Januar 2026

Bearbeitungsstand

Mitwirkung

Inhalt

I	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Arealplangebiet	4
Art. 2	Zweck	4
Art. 3	Bestandteile des Arealplanes	4
Art. 4	Verbindlichkeit, Baubewilligungsverfahren	5
II	Grundordnung	5
Art. 5	Abweichung von der Grundordnung	5
III	Gestaltung	6
Art. 6	Richtprojekt	6
Art. 7	Nutzungs- und Gestaltungsbereiche	6
Art. 8	Nutzungsart und Ausnützung (Mindestausnützung)	7
Art. 9	1. Baubereich Hochbauten und Mantellinien	7
Art. 10	2. Vorplatz- und Parkierungsbereich	8
Art. 11	3. Bereich Zufahrt / Erschliessung	8
Art. 12	4. Bereich freistehende Solaranlage	8
Art. 13	5. Bereich Parkierung unterirdisch	9
Art. 14	6. Naturnahgehaltener Umgebungsbereich	9
Art. 15	7. Landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen	10
Art. 16	Gebäudelänge, -breite und Gebäudeabstände	10
Art. 17	Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Nachbarschaften	10
Art. 18	Architektur, Bauweise, Fassaden, Einordnungsgebot	10
Art. 19	Dachgestaltung, Solaranlagen	11
Art. 20	Hinweis- und Werbetafeln	11
Art. 21	Terrainveränderungen und Ablagerungen	11
Art. 22	Abbruch Tennisplatz und asphaltierte Parkierungsfläche	12
Art. 23	Zugänglichkeit	12
IV	Erschliessung	12
Art. 24	Erschliessungsanlagen	12
Art. 25	Anschluss an Kantonsstrasse	13
Art. 26	Zufahrtsweg zu landwirtschaftliche Bewirtschaftungswegen	13
Art. 27	Öffentlicher Fussweg	13
Art. 28	Ober- und unterirdische Parkierung	14

Art. 29	Ver- und Entsorgungsanlagen	14
Art. 30	Meteorwasser	15
Art. 31	Durchleitungsrechte	15
Art. 32	Projektierung und Ausführung	15
Art. 33	Eigentum an den Erschliessungsanlagen	15
Art. 34	Finanzierung Erschliessungsanlagen	16
Art. 35	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	16
V	Schlussbestimmungen	17
Art. 36	Gestaltungsberatung	17
Art. 37	Ankerrechte	17
Art. 38	Bauetappierung	17
Art. 39	Baurechtsgrundstück, Stockwerkeigentum, Renovationsfonds	17
Art. 40	Planungskosten	18
Art. 41	Anmerkung / Eintrag im Grundbuch	18
Art. 42	Aufhebung oder Abänderung des Arealplans	18
Art. 43	Anwendung und Differenzbereinigung	18
Art. 44	Eröffnung des Erlasses und Rechtsmittel	19

Beilage Richtprojekt La Mutta, Dokumentation 26.01.2026 (mit Modell)

Weitere Bestandteile Arealplan

- Gestaltungsplan 1:1000 (Dokument AP 02)
- Erschliessungsplan 1:1000 (Dokument AP 03)
- Plan Änderungen der Grundordnung 1:1000 (Dokument AP 04)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (Dokument AP 05)

Landumlegungsvorlage (separate Vorlage)

- Landumlegungsvorschriften (LUV) mit Anhang 1-3 (Bestandes- und Neuzuteilungstabellen und Grundbuchauszüge) (Dokumente LU 01)
- Landumlegung Bestandesplan 1:1000 (Dokument LU 02)
- Landumlegung Neuzuteilungsplan 1:1000 (Dokument LU 03)
- Bericht zur Landumlegung (Dokument LU 04)

Gestützt auf Art. 46 und 49 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sowie Art. 12ff der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) erlässt der Gemeindevorstand Falera nachfolgenden

AREALPLAN «LA MUTTA»

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Arealplangebiet

- 1 Der Arealplan La Mutta erstreckt sich über die Grundstücke der Parzellen Nrn. 363, 411, 414, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 466, 1227, 1228, 1229, 1241, 1244 (teilweise) und 1612 (teilweise) des Grundbuches der Gemeinde Falera.
- 2 Die genaue Abgrenzung des Arealplangebietes ist in den Bestandteilen des Arealplans (Art. 3) dargestellt.

Art. 2

Zweck

- 1 Der Arealplan La Mutta bezweckt die planerische Umsetzung der in der Grundordnung rechtskräftig festgesetzten Arealpflicht für die miteinbezogenen Grundstücke in der «Touristikzone Hotel La Mutta» und «Zone für öffentliche Anlagen» samt Zuordnung der Nutzung (neue Zonenzuweisung).
- 2 Der Arealplan schafft die Voraussetzungen für eine gute Anordnung, Situierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen und deren Aussenräume unter grösster Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild und der Nachhaltigkeitsgrundsätze.
- 3 Der Arealplan regelt die Erschliessung des Arealplangebietes. Er bestimmt die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und Erschliessungskosten.
- 4 Die mit der Arealplanung verbundene Landumlegung mit Grenzbereinigung dient dem Erwerb der für die Erschliessung und die Überbauung erforderlichen Flächen sowie zur Schaffung haushälterisch und zonenkonform überbaubarer Grundstücke (Landumlegungsvorlage).

Art. 3

Bestandteile des Arealplanes

- 1 Der Arealplan umfasst die folgenden Bestandteile:
 - Arealplanvorschriften (APV) (Dokumente AP 01) mit Richtprojekt und Modell
 - Gestaltungsplan 1:1000 (Dokument AP 02)
 - Erschliessungsplan 1:1000 (Dokument AP 03)
 - Plan Änderungen der Grundordnung 1:1000 (Dokument AP 04)
 - Planungs- und Mitwirkungsbericht (Dokument AP 05)

2 Der Arealplan steht in der Verbindung mit der für die Realisierung des Arealplans erforderlichen Landumlegung der vom Arealplan betroffenen Grundstücke (Art. 1). Die Landumlegungsvorlage umfasst die folgenden Bestandteile:

- Landumlegungsvorschriften (LUV) mit Anhang 1-3 (Bestandes- und Neuzuteilungstabellen und Grundbuchauszüge) (Dokumente LU 01)
- Landumlegung Bestandesplan 1:1000 (Dokument LU 02)
- Landumlegung Neuzuteilungsplan 1:1000 (Dokument LU 03)
- Bericht zur Landumlegung (Dokument LU 04)

Art. 4

Verbindlichkeit,
Baubewilligungsverfahren

- 1 Der Arealplan gilt für die Eigentümer aller im Arealplangebiet gelegenen Grundstücke sowie für künftige Baurechtsnehmer und Stockwerkeigentümer, unbesehen allfälliger Handänderungen.
- 2 Bauten und Anlagen im Arealplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere den einschlägigen Bestimmungen der Feuerpolizeigesetzgebung, sowie den jeweils geltenden kommunalen Bau- und Erschliessungsvorschriften zu genügen.
- 3 Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II Grundordnung

Art. 5

Abweichung von der Grundordnung

- 1 Im Interesse einer guten Gesamtgestaltung und einer optimalen Ausnützung und haushälterischen Nutzung des Bodens weicht der Arealplan gestützt auf Art. 46 Abs. 2 KRG bezüglich der Festlegung der «Touristikzone Hotel La Mutta» sowie der «Zone für öffentliche Anlagen» von der Grundordnung ab; somit hat die künftige Bebauung und Nutzung der angepassten Zonenfestlegungen zu erfolgen.
- 2 Die Zonengrenzen der «Touristikzone Hotel La Mutta» und der «Zone für öffentliche Anlagen» (beides Bauzonen) werden innerhalb des Arealplangebietes gestützt auf Art. 46 Abs. 2 KRG gemäss dem Plan Änderungen der Grundordnung 1:1000 (AP 04) an die künftige Überbauung und Erschliessung des Arealplangebietes gemäss Richtprojekt (Beilage Arealplanvorschriften) sowie die neue Parzellierung (Landumlegungsvorlage) angepasst. Die Änderungen haben eine Verringerung der Bauzonen zur Folge. Die ausserhalb des Projekt- und Baubereichs

liegenden, von der Bauzone ausgewiesenen Grundstücksflächen werden der «Landwirtschaftszone» (Nichtbauzone) zugewiesen.

- 3 Die im Generellen Erschliessungsplan enthaltenen rechtskräftigen Festlegungen von Erschliessungsanlagen (Punkt- und Linienelemente) werden ebenfalls gemäss dem Plan Änderungen der Grundordnung 1:1000 (AP 04) an die künftige Überbauung und Erschliessung des Arealplangebietes und die neue Parzellierung angepasst; d.h. einerseits aufgehoben (gemäss Perimeter mit aufhebender Wirkung), andererseits gemäss Richtprojekt neu generell festgelegt.

III Gestaltung

Art. 6

Richtprojekt

- 1 Das diesen Vorschriften beigelegte Richtprojekt (samt Modell) von Architekt Gion A. Caminada definiert die angestrebte Gestaltung und Erschliessung des Arealplangebietes. Der Gestaltungsplan 1:1000 (AP 02) und der Erschliessungsplan 1:1000 (AP 03) setzen das Richtprojekt auf Stufe Arealplanung um (Art. 2).
- 2 Das Richtprojekt zeigt, wie die einbezogenen Grundstücke erschlossen und die vorgesehenen Neubauten und ihre Aussenräume gestaltet und in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt werden. Die im Planungs- und Mitwirkungsbericht (AP 05) enthaltenen Beschriebe und Illustrationen konkretisieren die angestrebte Gebäude- und Landschaftsgestaltung sowie die zu erreichende Zielwirkung der Arealüberbauung gemäss massgeblichem Richtprojekt (Gestaltungskonzept Caminada).
- 3 Die Vorgaben des Richtprojekts und die Illustrationen zur Gebäude-, Anlagen- und Landschaftsgestaltung gelten als allgemeine Richtlinie für die Bewilligung von Bauvorhaben. Das Richtprojekt mit Modell ist richtungsweisend.

Art. 7

Nutzungs- und Gestaltungs-
bereiche

- 1 Der Gestaltungsplan 1:1000 (AP 02) bestimmt einen Projekt- und Baubereich gemäss Richtprojekt (Abs. 2) und umfasst sieben Nutzungs- und Gestaltungsbereiche, inner- und ausserhalb des Projekt- und Baubereichs:

Innerhalb des Projekt- und Baubereichs

- 1. Baubereich Hochbauten (Art. 9)
- 2. Vorplatz- und Parkierungsbereich (Art. 10)
- 3. Bereich Zufahrt / Erschliessung (Art. 11)
- 4. Bereich freistehende Solaranlage (Art. 12)
- 5. Bereich Parkierung unterirdisch (Art. 13)

- 6. Naturnahgehaltener Umgebungsbereich (Art. 14)

Ausserhalb des Projekt- und Baubereichs

- 7. Landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen (Art. 15)

Die Abgrenzung der verschiedenen Nutzungs- und Gestaltungsbereiche sind aus dem Gestaltungsplan 1:1000 (AP 02) ersichtlich.

- 2 Der Projekt- und Baubereich umfasst jene Flächen und Grundstücke im Arealplangebiet, welche für die Realisierung des Beherbergungsprojekts La Mutta benötigt werden (Eingriffsflächen der Arealüberbauung gemäss Richtprojekt).

Art. 8

Nutzungsart und Ausnützung
(Mindestausnützung)

- 1 Soweit nachfolgend nicht anderslautend geregelt, richten sich die Art und das Mass der Nutzung aller in die Arealplanung einbezogenen Grundstücke nach den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzes für die «Touristikzone Hotel La Mutta», die «Zone für öffentliche Anlagen» sowie die «Landwirtschaftszone».
- 2 In der «Touristikzone Hotel La Mutta» innerhalb des Baubereichs für Hochbauten sowie je nach Zulässigkeit von Hoch- und Kleinbauten in den übrigen Bereichen ist das gemäss Baugesetz maximal zulässige oberirdische Bauvolumen von max. 63'000 m³ im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und der baulichen Realisierung gesamthaft um mindestens 80 % auszuschöpfen.

Art. 9

1. Baubereich Hochbauten und
Mantellinien

- 1 Der Bereich Hochbauten gemäss Gestaltungsplan 1:1000 (AP 02) dient der baulichen Realisierung der Beherbergungsanlage La Mutta mit den dafür notwendigen Hauptbauten, Infrastrukturen und in die Gesamtanlage passenden Nutzungen: Hotelbetrieb mit den dazugehörigen Büroräumlichkeiten, touristisch bewirtschaftete Wohnungen, Personalzimmer oder -wohnungen, Verkaufslöke, öffentliche Gaststätten, Dienstleistungsangebote sowie Einrichtungen für Wellness und kulturelle Angebote und Anlässe.
- 2 Hauptbauten sind nur innerhalb des durch Abgrenzungslinien begrenzten Baubereichs Hochbauten zulässig. Über die Grenzen der Baubereiche dürfen keine Bauteile hinausragen mit Ausnahme von technisch notwendigen Dachrandabschlüssen.
- 3 Allfällige baugesetzliche Höhenbestimmungen sind nicht anwendbar. Einzig die im Gestaltungsplan 1:1000 (AP 02) in den Schnitten bestimmten Mantellinien dürfen nicht überschritten werden. Ausschliesslich technisch bedingte Dachaufbauten dürfen ausnahmsweise geringfügig über die Mantellinien hinausragen.
- 4 Auf das Notwendige beschränkte An- und Kleinbauten sind im untergeordneten Umfang innerhalb des Baubereichs Hochbauten zulässig.

Art. 10

2. Vorplatz- und Parkierungsbereich

- 1 Der Vorplatz- und Parkierungsbereich gemäss Gestaltungsplan 1:1000 (AP 02) dient als Eingangsportal zur Gesamtanlage dem Aufenthalt und dem Zugang zur Anlage, insbesondere zur oberirdischen touristischen Parkierungsanlage.
- 2 Der Vorplatz- und Parkierungsbereich ist nach einem architektonischen Gestaltungskonzept zugunsten einer guten Gestaltung und Aufenthaltsqualität auszuführen und angemessen zu begrünen. Die öV-Haltestelle (Bus) sowie Fusswege sind angemessen in die Situation und ins Gestaltungskonzept zu integrieren. Veranstaltungen, befristet und dauerhaft angelegte Ausstattungsanlagen sowie Beleuchtungsanlagen sind zulässig, sofern diese den Hauptbetrieb der Gesamtanlage sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche nicht übermässig beeinträchtigen. Dauerhafte Absperrungen sind unzulässig.
- 3 Überdachungsanlagen für die Parkierung, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie punktuelle eingeschossige Kleinbauten bis max. 25 m² Grundfläche wie Velounterstände, Stände u. ä. sind zulässig.

Art. 11

3. Bereich Zufahrt / Erschliessung

- 1 Der Bereich Zufahrt / Erschliessung gemäss Gestaltungsplan 1:1000 (AP 02) dient der Neuerschliessung für Zu- und Wegfahrten im Rahmen des Hotelbetriebs, der touristischen ober- und unterirdischen Parkierung, der Herstellung von Fusswegverbindungen sowie der Erschliessung der ans Gebiet angeschlossenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen (inner- und ausserhalb des Arealplangebiets).
- 2 Stütz- oder Futtermauern, Überdachungsanlagen für die Parkierung und anderweitige standortforderliche Anlagen sind im Sinne des Gestaltungskonzepts Caminada passend zur Gesamtanlage gut in die Geländesituation einzufügen. Gestaltungskonzept fremde und das Areal verunstaltende Anlagen sind nicht gestattet.
- 3 Mit Ausnahme von touristisch- oder informationsnotwendigen eingeschossigen Kleinbauten bis max. 25 m² Grundfläche auf der Parzelle Nr. 420 sind Kleinbauten unzulässig.

Art. 12

4. Bereich freistehende Solaranlage

- 1 Der Bereich freistehende Solaranlage gemäss Gestaltungsplan 1:1000 (AP 02) dient der Realisierung einer für den energieautarken Beherbergungsbetrieb notwendigen Solaranlage zur Stromerzeugung zwecks Wärmeproduktion.
- 2 Der Bereich ist mit zweckmässigen Mitteln gestalterisch gut in die Situation und in die Gesamtanlage einzufügen und zur Verhinderung von unbefugtem Zutritt einzuzäunen. Der Bereich ist nach einem architektonisch zur Gesamtanlage passenden Gestaltungskonzept zu gestalten und soweit möglich zu begrünen.

Bodenversiegelungen und Kleinbauten sind auf das Notwendige zu beschränken.

- 3 Der Leitungsanschluss und die Inbetriebnahme erfordern eine Bewilligung des eidg. Starkstrominspektorats (ESTI).

Art. 13

5. Bereich Parkierung unterirdisch

- 1 Der Bereich Parkierung unterirdisch gemäss Gestaltungsplan 1:1000 (AP 02) dient als Baubereich für die unterirdische Parkierungsanlage. Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen bis an die Grenze des Gestaltungsbereichs gestellt werden. Gegenüber ausserhalb des Bereichs bestehenden oder ausser- oder innerhalb des Bereichs geplanten öffentlichen Leitungen ist jedoch ein Abstand von 2.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben ferner die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.
- 2 Aufgänge an die Oberfläche oder in die Hauptbauten sind ausschliesslich innerhalb dieses Bereichs zulässig. Unterirdische Bauten, auf denen keine Bauten oder Anlagen errichtet werden, sind mit einer Humusschicht zu überdecken, die einen normalen Wiesengrasswuchs gewährleistet.

Art. 14

6. Naturnahgehaltener Umgebungsbereich

- 1 Der Bereich naturnahgehaltener Umgebungsbereich gemäss Gestaltungsplan 1:1000 (AP 02) dient der Umgebungsgestaltung zur guten Einbettung der Gesamtanlage in die Umgebung und für den zwischenzeitlichen Aufenthalt zum Verweilen.
- 2 Der Bereich ist nach einem stimmigen Gesamtkonzept zu gestalten und soweit möglich als durchgehende öffentlich zugängliche Grünfläche offen zu halten sowie punktuell mit standortgerechten Begrünungselementen aufzuwerten. Der Bereich kann im untergeordneten Rahmen auch private Bereiche mit Zugangseinschränkungen umfassen. Zugangseinschränkungen sind ausschliesslich mit Pflanzungen sicherzustellen. Umzäunungen sind nicht gestattet.
- 3 Die Bepflanzungen sind in Absprache mit der Gemeinde auszuführen. Die Pflege und der Unterhalt der Pflanzungen und Grünflächen obliegen der jeweiligen Betreiberin der Beherbergungsanlage La Mutta. Ihr gehört auch der allfällige Fruchtertrag.
- 4 Anlagen wie Spiel- und Gartensitzplätze sowie Vorkehrungen, Einrichtungen und Terraingestaltungen zur Gewährleistungen von Notzufahrten zu den Hauptbauten sind im Rahmen des Gestaltungskonzepts gestattet. Kleinbauten sowie eine Nutzung für gewerbliche Zwecke (insbesondere Lagerung, Parkierung, Abstellfläche und ähnliches) sind unzulässig.

7. Landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen

Art. 15

- 1 Der Bereich «Landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen» gemäss Gestaltungsplan 1:1000 (AP 02) dient der Bezeichnung von Flächen ausserhalb des Projekt- und Baubereichs. Die Flächen sind zonengemäss (Landwirtschaftszone) gemäss Plan Änderungen der Grundordnung 1:1000 (AP 04) landwirtschaftlich zu bewirtschaften resp. bewirtschaften zu lassen.
- 2 Hochbauten innerhalb dieses Bereichs sind zwecks Freihaltung der ungestörten Ansicht auf die Gesamtanlage unzulässig. Für anderweitige Bauvorhaben auf Grundstücken im Bereich «Landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen» gelten ausschliesslich die jeweiligen Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplans sowie der übergeordneten Gesetzgebung.

Gebäudelänge, -breite und Gebäudeabstände

Art. 16

- 1 In den Nutzungs- und Gestaltungsbereichen innerhalb des Projekt- und Baubereichs (Art. 7) gemäss Gestaltungsplan 1:1000 (AP 02) sind die Gebäudelänge, die Gebäudebreite und die Gebäudeabstände frei.
- 2 Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Bestimmungen nach kommunalem und übergeordnetem Recht.

Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Nachbarschaften

Art. 17

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände von Hauptbauten, die den gewachsenen Boden überragen, sowie von unterirdischen Bauten und Anlagen werden gegen Nachbargrundstücke sowie benachbarte Bauten durch die im Gestaltungsplan 1:1000 (AP 02) festgelegten Baubereiche bestimmt. Die Abgrenzungen der Baubereiche haben Bauliniencharakter.
- 2 Im Sinne einer effizienten und dichten Überbauung gilt für Hauptbauten gegenüber seitlichen Parzellengrenzen kein Grenz- bzw. Gebäudeabstand. Ein allfälliges erforderliches Grenzbaurecht ist somit erteilt. Zulässige An- und Kleinbauten haben gegen Parzellengrenzen einen Abstand von 2.50 m einzuhalten, andernfalls sind Unterschreitungsrechte gemäss Art. 77 KRG vorzulegen.
- 3 Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Abstandsvorschriften gegenüber den Kantonsstrassen gemäss kantonaler Strassengesetzgebung.

Architektur, Bauweise, Fassaden, Einordnungsgebot

Art. 18

- 1 In Bezug auf die architektonische Gestaltung sowie die Umgebungsgestaltung in den Nutzungs- und Gestaltungsbereichen innerhalb des Projekt- und Baubereichs (Art. 7) ist im Sinne des Gestaltungskonzepts Caminada eine gleichartige Formensprache sowie eine tektonische Differenzierung des langgezogenen Baukörpers Ostflügel (Höhenstaffelung, Addition) anzustreben. Eine differenzierte Formsprache der zwei Flügelhauptbaukörper gegenüber dem zentral

gelegenen Hauptbaukörper ist unter gleichzeitiger Gewährleistung eines einheitlichen Charakters des gesamten Baukörpers samt Umgebung im Sinne des Gestaltungskonzepts Caminada zulässig.

- 2 Das gewählte Bau- oder Verschalungssystem an den Hauptbauten soll am jeweiligen Bau durchgezogen werden. Die sichtbare Fassadenstruktur von Hauptbauten ist horizontal (= liegend) auszugestalten. Schattenfugen sind zu minimieren. Fenster sind als rechteckige Formate mit passenden Sonnenschutzvorrichtungen auszubilden. Balkone und Loggien sind erlaubt.
- 3 Alle Bauvorhaben sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 19

Dachgestaltung, Solaranlagen

- 1 Die Dachgestaltung der Hauptbauten im Baubereich Hochbauten gemäss Gestaltungsplan 1:1000 (AP 02) ist frei resp. richtet sich nach dem Richtprojekt (Beilage). Soweit architektonisch Dachvorsprünge, technisch bedingte Dachaufbauten sowie Gauben sind erlaubt.
- 2 In den übrigen Nutzungs- und Gestaltungsbereichen gemäss Gestaltungsplan 1:1000 (AP 02) sind grundsätzlich Satteldächer vorzusehen; bei guter Einfügung in die Gesamtsituation sind auch Pult- oder Flachdächer erlaubt.
- 3 Die Giebeldächer der Hauptbauten (Baubereich Hochbauten) sind nach einem architektonischen Konzept angemessen mit dachbündigen Solaranlagen zu bestücken. Die Solaranlagen dürfen die äussere Erscheinung der Hauptbauten nicht beeinträchtigen. Sie sind in Farbe, Geometrie und Materialien möglichst unauffällig in die Dachflächen zu integrieren.

Art. 20

Hinweis- und Werbetafeln

- 1 Hinweis- und Werbetafeln dürfen oberirdisch nur in den Bereichen Vorplatz- und Parkierungsbereich sowie Zufahrt / Erschliessung gemäss Gestaltungsplan 1:1000 (AP 02) angebracht werden. Hinweis- und Werbetafeln sind nach einem einheitlichen, stimmigen Konzept zu gestalten. Leuchtreklamen und anderweitige Beleuchtungsanlagen sind zu vermeiden.
- 2 Dachreklamen sowie störend wirkende Hinweis-, Werbe- oder Reklameeinrichtungen sind nicht gestattet.

Art. 21

Terrainveränderungen und Ablagerungen

- 1 Terrainveränderungen sind generell in allen Nutzungs- und Gestaltungsbereichen (Art. 7) auf das Notwendige zu beschränken. Der Charakter des fließenden, sanft verlaufenden Hanges ist auch im bebauten Bereich nach Möglichkeit zu erhalten. Terrainveränderungen, erforderliche Maueranlagen und weitere

bewusst gestalteten Elemente und Landschaftsinterventionen sind so zu planen und auszuführen, dass sie sich harmonisch in die Gesamtsituation eingliedern und eine gute Gesamtwirkung entsteht. Innerhalb des naturnah gestalteten Umgebungsbereichs haben Geländeanpassungen Bestandteil des Gestaltungskonzepts zu bilden (Art. 14).

- 2 Ablagerungen von nicht im Arealplangebiet wiederverwertbarem, überschüssigem Material und das Abstellen von Materialien und Fahrzeuge sind untersagt. Depots und Baustelleneinrichtungen sind ausschliesslich während der Realisierungsphase gestattet.

Art. 22

Abbruch Tennisplatz und asphaltierte Parkierungsfläche

- 1 Innerhalb des Projekt- und Baubereichs sind die asphaltierten Parkierungsflächen, der bestehende Tennisplatz sowie anderweitige Bauten und Anlagen, die für den Bau und die Realisierung der Gesamtanlagen im Wege stehen oder nicht mehr benötigt werden, vorgängig der Bauarbeiten der Neuanlage abzubauen und gesetzeskonform zu entsorgen.
- 2 Dem Baugesuch ist ein Entsorgungsnachweis beizulegen.

Art. 23

Zugänglichkeit

- 1 Die Aussenbereiche sind grundsätzlich öffentlich zugänglich und von jedermann benutzbar, befahrbare Flächen dürfen von jedermann benützt werden. Vorbehalten bleiben bestimmte Zutrittseinschränkungen gemäss Arealplanvorschriften (Art. 12). Weitere private Bereiche oder Bereiche mit eingeschränktem Zutritt können gemäss Arealplanvorschriften in den dafür zulässigen Bereichen im untergeordneten Rahmen eingerichtet werden (Art. 14).
- 2 Innerhalb der Bauten (Hauptbauten, Kleinbauten, unterirdische Anlagen) richtet sich die Zugänglichkeit nach den Betriebsvorgaben der Beherbergungsanlage La Mutta.

IV Erschliessung

Art. 24

Erschliessungsanlagen

- 1 Die Erschliessung des Arealplangebietes mit den entsprechenden Bauten und Anlagen erfolgt nach den Vorgaben des Erschliessungsplanes 1:1000 (AP 03).
- 2 Lage und Ausdehnung der im Erschliessungsplan 1:1000 (AP 03) festgelegten Erschliessungsanlagen sind für die Arealplanbeteiligten verbindlich. Davon ausgenommen ist der öffentliche Fussweg, der innerhalb des Arealplangebiets bezüglich Linienführung lediglich richtplanmässig festgelegt ist, sowie der Anschluss der Erschliessungsstrasse an die Kantonsstrasse und die Ver- und

Entsorgungsleitungen, für diese die genauen Anschlussstellen sowie die Linienführung im Rahmen des Bauprojekts und im Baubewilligungsverfahren eruiert und definitiv festgelegt werden.

- 3 Die Erschliessungsstrasse, die landwirtschaftlichen Bewirtschaftungswege, der Bereich oberirdische Parkierung sowie die unterirdische Parkierungsanlage sind für den Verkehr freizuhalten. Es ist lediglich kurzfristiger Güterumschlag während der Arbeitszeit zulässig.

Art. 25

Anschluss an Kantonsstrasse

- 1 Der Anschluss der Erschliessungsstrasse an die Kantonsstrasse erfolgt innerhalb des im Erschliessungsplan 1:1000 (AP 03) definierten Anschlussbereichs. Es gelten die Vorgaben der kantonalen Strassengesetzgebung.
- 2 Die Erschliessungsstrasse ist normgerecht auszuführen. Abweichungen von den einschlägigen Normen sind zulässig, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

Art. 26

Zufahrtsweg zu landwirtschaftliche Bewirtschaftungswegen

- 1 Zur Sicherstellung der landwirtschaftlichen Zufahrt zu den im Arealplangebiet liegenden sowie den darüber hinaus vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt der im Erschliessungsplan 1:1000 (AP 03) eingetragene Zufahrtsweg die Linienführung zur Erstellung des Weges.
- 2 Das Zufahrtsrecht für die jeweiligen betroffenen Grundeigentümer sowie Berechtigten wird im Rahmen der Landumlegungsvorlage grundbuchlich festgesetzt.
- 3 Bestandteil des Zufahrtsweges bildet zudem der öffentliche Fussweg. Die Asphaltierung des Weges ist gestattet, soweit dies für den Betrieb der Gesamtanlage La Mutta notwendig ist.

Art. 27

Öffentlicher Fussweg

- 1 Der öffentliche Fussweg gemäss Erschliessungsplan 1:1000 (AP 03) dient als direkte Fusswegverbindung innerhalb des Arealplangebiets und zur Verbindung der umliegenden Bau- und Nichtbaugebiete.
- 2 Der öffentliche Fussweg ist als gut begehbarer Weg und für den Aufenthalt zu gestalten, einfache Trittstufen sind zur Höhenüberwindung gestattet. Der Weg ist innerhalb des Projekt- und Baubereichs durchgängig rollstuhlfähig auszugestalten. Bei Bedarf ist die Beleuchtung des Weges innerhalb des Projekt- und Baubereichs gestattet.
- 3 Der Fussweg ist öffentlich und kann von jedermann begangen werden. Die jeweiligen Eigentümer der mit dem öffentlichen Fussweg belasteten Grundstücke

sowie die Betreiber der Beherbergungsanlage La Mutta haben die Anlage und dauernde Nutzung des Weges durch die Öffentlichkeit ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Art. 28

Ober- und unterirdische
Parkierung

- 1 Die Bereiche unterirdische Parkierungsanlage und oberirdische Parkierung gemäss Erschliessungsplan 1:1000 (AP 03) dienen der Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Kleinfahrzeuge. Anlagen sind innerhalb der zugewiesenen Flächenbereiche zu erstellen und zu betreiben.
- 2 Die für Motorfahrzeuge erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze samt Besucherparkplätze für die Gesamtanlage sowie die Anzahl benötigter öffentlicher Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Es gelten grundsätzlich die Vorschriften des Baugesetzes. Die Mindestanzahl an Pflichtparkplätzen darf um max. – 30 % reduziert werden, sofern die Reduktion begründet ist und sich als angemessen erweist. Die Gemeinde kann die Reduktion von Ersatzabgabeleistungen abhängig machen.
- 3 Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, eine durch die Gemeinde spätestens im Baubewilligungsverfahren zu bestimmende Anzahl öffentlich zugänglicher Parkplätze zu erstellen und zu erhalten. Die Gemeinde mietet die betreffenden Parkplätze zur Kostenmiete und bewirtschaftet diese als öffentlich zugängliche Parkplätze.
- 4 Für die unterirdische Parkierungsanlage sind maximal zwei Untergeschosse erlaubt. Die Reduktion auf nur ein Untergeschoss der unterirdischen Parkierungsanlage ist anzustreben, soweit Absatz 2 eingehalten ist.
- 5 Die Parkplatzanlagen sind normgerecht auszuführen.

Art. 29

Ver- und Entsorgungsanlagen

- 1 Die Hauptbauten im Arealplangebiet sind an die geplanten öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen sowie an die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Telekommunikation anzuschliessen (Anschlusspflicht). Die Linienführung der erforderlichen öffentlichen Wasser-, Abwasser- und Meteorwasserleitungen sowie der elektrischen Leitungen und der Leitungen der Telekommunikation sind in Absprache mit den Werken und Netzbetreibern zu projektieren und auszuführen (Art. 32).
- 2 Soweit technisch machbar und tragbar ist eine energieautarke Hotelanlage mit hoher Energieeffizienz (Minergiestandard) anzustreben. Der für die Wärmeproduktion durch Erdsonden und Wärmepumpen und/oder anderer Heizsysteme notwendige Energiebedarf ist soweit möglich mittels Solaranlagen abzudecken.

- 3 Die für den Betrieb erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in erster Linie im Bereich der unterirdischen Parkierungsanlage zu realisieren und zu betreiben. Oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind sofern erforderlich im Bereich der oberirdischen Parkierung oder an einer anderen mit Fahrzeugen gut zugänglichen Stelle anzuordnen.
- 4 Die im Arealplangebiet anfallenden Abfälle sind nach den Weisungen der Gemeinde zu entsorgen.

Art. 30

Meteorwasser

- 1 Das auf den Parzellen anfallende Oberflächen- und Sickerwasser ist separat zu fassen und gemäss den Weisungen der Gemeinde der Versickerung zuzuführen. Es darf nicht in Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.
- 2 Geeignete Standorte und die Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind mittels hydrologischen Gutachten nachzuweisen.

Art. 31

Durchleitungsrechte

- 1 Die vom Arealplan tangierten Grundeigentümer, Baurechtsnehmer und Stockwerkeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Versorgungsleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Art. 32

Projektierung und Ausführung

- 1 Die Erschliessungsstrasse, der landwirtschaftliche Zufahrtsweg, der öffentliche Fussweg, die Wasserleitungen inkl. Hydranten, die Kanalisationsleitungen sowie Retensions- und Versickerungsanlagen werden nach den Weisungen der Gemeinde vom Baurechtsnehmer (Art. 39) erstellt.
- 2 Der landwirtschaftliche Zufahrtsweg samt öffentlicher Fussweg ist gleichzeitig mit der Erschliessungsstrasse zu projektieren und im Zuge der Ausführung der Strasse zu erstellen.
- 3 Die Anlagen der Elektroversorgung und der Telekommunikation werden von den zuständigen Werken erstellt.
- 4 Die Erstellung der übrigen Erschliessungsanlagen wie Hausanschlüsse, Hauszufahrten, Parkierungsanlagen und dergleichen ist Sache des Baurechtsnehmers (Art. 39).

Art. 33

Eigentum an den Erschliessungsanlagen

- 1 Alle Werke und Anlagen, die nach Weisung der Gemeinde erstellt werden (Art. 32 Abs. 1), stehen im Eigentum der Gemeinde.

- 2 Die elektrischen Leitungen samt zugehörigen Anlagen wie Elektroverteilkabinen, Beleuchtungskandelaber sowie die Leitungen der Telekommunikation bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen (Art. 32 Abs. 3).
- 3 Die übrigen Erschliessungsanlagen stehen im Eigentum des Baurechtsnehmers resp. allfälliger Stockwerkeigentümer.
- 4 In allen Fällen vorbehalten bleiben besondere Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und des Baurechtsnehmers resp. Stockwerkeigentumsregelungen (Art. 39).

Art. 34

Finanzierung Erschliessungsanlagen

- 1 Die Kosten für Erstellung der Erschliessung gehen zu Lasten der jeweiligen Grundeigentümer resp. Baurechtsnehmer gemäss Eigentumsregelung (Art. 33). Die Kosten der Elektroversorgung und der Telekommunikation werden von den zuständigen Werken dem Baurechtsnehmer belastet.
- 2 Die Gemeinde erhebt die ordentlichen Anschluss- und Benützungsgebühren gemäss einschlägiger Gesetzgebung.
- 3 Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung samt allfälliger Leitungsumleitungen der Erschliessungsanlagen ist Sache der jeweiligen Eigentümer gemäss Eigentumsregelung (Art. 33). Der mit der Bildung von Stockwerkeigentum erforderliche Renovationsfonds ist spätestens vor Inbetriebnahme des Hotelbetriebs einzurichten.
- 4 In allen Fällen vorbehalten bleiben die Regelungen im Rahmen der Baurechtsvergabe, der Begründung von Stockwerkeigentum und der Einrichtung des Renovationsfonds (Art. 39).

Art. 35

Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

- 1 Gesetzliche Beiträge und Gebühren an öffentliche Erschliessungswerke bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- 2 Vorbehalten bleiben insbesondere die für den Anschluss von Hauptbauten im Arealplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren.
- 3 Vorbehalten bleiben ferner die Anschlussgebühren für den Anschluss der Grundstücke an die Elektrizitätsversorgung und die Leitungen der Telekommunikation sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

V Schlussbestimmungen

Art. 36

Gestaltungsberatung

- 1 Für die Vorprojektierung und die Bauprojektierung der Hauptbauten und -anlagen haben die Baugesuchstellenden resp. die Bauherrschaft das Architekturbüro des Richtprojekts (Beilage) sowie das konstituierte Fachexpertengremium beratend beizuziehen.
- 2 Im Baubewilligungsverfahren kann die Baubehörde das Architekturbüro des Richtprojekts (Beilage) und das Fachexpertengremium beiziehen und jederzeit zusätzliche Abklärungen einverlangen oder selbst treffen.
- 3 Die Beratungsleistungen gehen auf Kosten der Baugesuchstellenden. Die Gemeinde kann Beiträge leisten.

Art. 37

Ankerrechte

- 1 Die vom Arealplan tangierten Eigentümer sind verpflichtet, die für Bauvorhaben im Arealplangebiet zur Sicherung des Baugrundes sowie von Bauten und Anlagen allfällig erforderlichen Ankerrechte zu gewähren und die Ausführung und allfällige dauernde Belassung der Anker in oder an ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.
- 2 Die genaue Lage und Anordnung von allfällig erforderlichen Ankern sowie weitere Einzelheiten von Hangsicherungen werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Art. 38

Bauetappierung

- 1 Den Baugesuchstellenden ist es auf ein begründetes Gesuch hin möglich, eine etappierte Bauweise für die Realisierung der Gesamtanlage vorzusehen. Die vollständige Überbauung des Areals darf dadurch weder erschwert noch verhindert werden.
- 2 Der Gemeindevorstand kann projektsichernde Auflagen verfügen.

Art. 39

Baurechtsgrundstück, Stockwerkeigentum, Renovationsfonds

- 1 Für die Realisierung des Arealplans La Mutta begründet der Gemeindevorstand im Bereich des nach der Landumlegung in ihrem alleinigen Grundeigentum stehenden Projekt- und Baubereichs (Art. 7) ein entsprechendes Baurechtsgrundstück. Parzelle Nr. 420 ist von der Baurechtsvergabe ausgenommen.
- 2 An den touristisch bewirtschafteten Wohnungen kann Stockwerkeigentum begründet werden gemäss den baugesetzlichen Vorgaben zur Touristikzone Hotelzone La Mutta. Das zur Begründung von Stockwerkeigentum mit dem Baugesuch einzureichende Betriebskonzept hat nebst dem Nachweis eines strukturierten Beherbergungsbetriebs gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung auch die

Modalitäten zur eigentümerseitigen Eigennutzung der Wohnungen pro Haupt- und Nebensaison sowie zum einzurichtenden Renovationsfonds zu enthalten.

- 3 Der Gemeindevorstand kann die Vergabe des Baurechts von baulichen und betrieblichen Bedingungen abhängig machen, insb. im Zusammenhang mit angemessenen Realisierungsfristen (Baufristen, Etappierungen), der Begründung von Stockwerkeigentum bezüglich touristisch bewirtschafteter Wohnungen samt Nutzungsauflagen sowie besonderen Betriebs- und Kostenregelungen.

Art. 40

Planungskosten

- 1 Die Kosten für die Arealplanung, bestehend aus den Auslagen der Gemeinde für die planerische und juristische Beratung sowie die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung / Eintragung des Arealplans im Grundbuch (Verfahrenskosten) gehen zu Lasten der Eigentümerin des Grundstückes Nr. 414, also der Gemeinde Falera. Die Grundbuchgebühren trägt ebenfalls die Gemeinde Falera.
- 2 Die Gemeinde kann die Kosten ganz oder teilweise der Entwicklungsgesellschaft gemäss separater Kostenregelung überbinden.

Art. 41

Anmerkung / Eintrag im Grundbuch

- 1 Der Gemeindevorstand lässt den vorliegenden Arealplan nach Eintritt der Rechtskraft sowie nach Eintritt der Rechtskraft der für die Realisierung erforderliche Landumlegung (Landumlegungsvorlage) im Grundbuch der Gemeinde Falera auf den neu gebildeten Grundstücken Nr. 414-Neu, 420-Neu, 1299, 1241, 1244 und 1612 anmerken.
- 2 Die im Arealplan festgelegten Vorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Falera ausschliesslich als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- 3 Der Gemeindevorstand sorgt für die Anmeldung des Arealplans zur Eintragung (Anmerkung) beim Grundbuchamt Ilanz im Grundbuch der Gemeinde Falera. Der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber sind zur Abgabe der erforderlichen Anmeldungen und Unterzeichnung der Dokumente ermächtigt. Die entsprechende Grundbuchanmeldung wird hiermit abgegeben.

Art. 42

Aufhebung oder Abänderung des Arealplans

- 1 Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Arealplans gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Art. 43

Anwendung und Differenzbereinigung

- 1 Die Deutungshoheit und die Auslegung sämtlicher Bestimmungen obliegt dem Gemeindevorstand Falera.

- 2 Entstehen aus der Anwendung des Arealplans Differenzen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet die Baubehörde darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist die Baubehörde im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei, Fachberater beizuziehen.

Art. 44

Eröffnung des Erlasses und
Rechtsmittel

- 1 Der Arealplanerlass wird nebst der Publikation im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt allen Arealplanbeteiligten schriftlich eröffnet.
- 2 Gegen den Arealplan La Mutta kann innert 30 Tagen seit Mitteilung des Erlasses bei der Regierung des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden.