

Kanton Graubünden

Gemeinde Bonaduz

---

Teilrevision Ortsplanung

Dorfkern

**Genehmigung**

---

Teilrevision Baugesetz

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Die Gemeindepräsidentin:

Der Leiter Verwaltung:

Von der Regierung genehmigt am:

RB-Nr.

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

- 1 Das Mass der Nutzung und die Grenz- und Gebäudeabstände in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und dazugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben in Art. 20 des vorliegenden Baugesetzes.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Grenz- und Gebäudeabstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. **In den Wohnzonen, der Wohnmischzone und der Gewerbemischzone dürfen überdies Höhenmasse dürfen** um max. 10 %, Nutzungsziffern um max. 20 % erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Art.	Zone		AZ <sup>5)</sup> nach StA 421 (2006)		Gesamthöhe <sup>1)</sup>	Fassadenhöhe traufseitig <sup>2)</sup>	Gebäuelänge <sup>3)</sup>	Grenzab- stand	ES <sup>4)</sup>
				Max. Anteil Wohnen %	Art. 16 [z m]	Art. 16	Art. 17	Art. 19	
<b>21</b>	<b>Kernzone</b>	<b>KZ</b>	<b>1,00</b>	-	<b>13.4 m <sup>6)</sup></b>	<b>10.40 m <sup>6)</sup></b>	<b>25.0 m</b>	<b>3.0 m</b>	<b>III</b>
	<b>Kernzone Gewerbebereich (betreffend Voraussetzungen vgl. Art. 21 Abs. 6 BauG)</b>		<b>1.20</b>	-	<b>17.4 m</b>	<b>14.4 m</b>	<b>25.0 m</b>	<b>3.0 m</b>	<b>III</b>
22	Wohnzone 3	W3	0,65	-	14,0 m	10,0 + z m	35,0 m	4,0 m	II
22	Wohnzone 2	W2	0,50	-	11,0 m	7,0 + z m	25,0 m	4,0 m	II
23	Wohnmischzone 3	WM3	0,70	-	14,0 m	10,0 + z m	35,0 m	4,0 m	III
24	Gewerbemischzone 3	GWM3	0,80	40 %	14,0 m	10,0 + z m	35,0 m	6,0 m	III
25	Industrie- und Gewerbezone	IGZ	-	-	15,0 m	-	80,0 m	3,0 m	IV
26 <sup>(a)</sup>	Industrie-Gewerbezone Farsch	IGF	-	-	15,0 m	-	80,0 m	3,0 m	IV
27	Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung	APV	-	Art. 27	14,0 m, reine Gewerbe- bauten max. 18 m	-	35,0 m	6,0 m	III
28 <sup>(a)</sup>	Arbeitsplatzzone	A	-	-	15,0 m	11,0 + z m	AP	AP	III
29	Zone für Energieverteilanlagen	E	-	-	-	-	-	-	IV
<del>30 <sup>(b)</sup></del>	<del>Lager- und Materialumschlagzone</del>	<del>LM</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>20,0 m</del>	<del>-</del>	<del>40,0 m</del>	<del>2,5 m</del>	<del>IV</del>
32	Bahnhofzone	BH	-	-	14,0 m	10,0 + z m	35,0 m	2,5 m	III
KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	-	-	-	-	2,5 m	II / III

1) Die zulässige Gesamthöhe **ausserhalb der Kernzone** 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.

2) Die zulässige Fassadenhöhe **ausserhalb der Kernzone** 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.

~~3) Bei geschlossener Gebäudezeile oder mit Generellem Gestaltungsplan bzw. Folgeplanungen frei.~~

4) Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan

5) **Betreffend AZ gilt für die Kernzone Art. 37a KRVO und für die übrigen Zonen vorläufig noch Art. 14 BauG.**

6) **Werden im Erdgeschoss auf mindestens 60% der realisierten Fläche (aGF) gewerbliche Nutzungen mit einer 3 m übersteigenden Höhe realisiert, so erhöhen sich die Fassadenhöhe traufseitig und die Gesamthöhe um diese Mehrhöhe (effektive Geschosshöhe EG minus 3 m), maximal aber um 0.8 Meter. Bei Beanspruchung dieses Bonus ist die gewerbliche Nutzung im Grundbuch anzumerken und dauernd beizubehalten.**

**GGP = Genereller Gestaltungsplan; AP = Arealplan**

<sup>(a)</sup> Art. 26 und 28: Genehmigungsverfahren sistiert.

<sup>(b)</sup> Art. 30: Nicht genehmigt gemäss RB Nr. 724 vom 7. Juli 2009

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind unter dem Vorbehalt von Unterschreitungen gemäss der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung\* einzuhalten.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände.
- 3 Gegenüber Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten, bemisst sich der Gebäudeabstand aus der Summe des tatsächlichen Grenzabstandes der Altbaute und dem gesetzlichen Grenzabstand der Neubaute, sofern nicht zugunsten der Altbaute ein Näherbaurecht besteht oder überwiegende öffentliche Interessen die Einhaltung des gesetzmässigen Gebäudeabstandes verlangen.
- 4 In der Kernzone gilt abweichend von Absatz 1 und 2 Folgendes:
  - Dachvorsprünge, Vordächer und Vortreppen dürfen maximal 1 m\*\* in den Grenzabstand hineinragen; im Übrigen dürfen in der Kernzone vorspringende Gebäudeteile nicht in den Grenzabstand hineinragen.
  - Der minimale Gebäudeabstand gemäss KRG\*\*\* darf gestützt auf Art. 77 KRG nicht unterschritten werden; ausgenommen davon sind An- und Kleinbauten.
- 5 Unterirdische Bauten (IVHB 2.4), jene Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5), die das massgebende Terrain nicht überschreiten sowie generell unterirdische Gebäudeteile müssen unter Vorbehalt strengerer Strassenabstandsvorschriften (Art.19a) keinen Grenzabstand einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt, für An- und Kleinbauten sowie für jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen Abstandsvorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.\*\*\*\*
- 7 Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien und abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.

\* Art. 77 KRG

\*\* Art. 75 Abs. 3 KRG

\*\*\* Art. 75 Abs. 2 KRG

\*\*\*\* Art. 75 ff. KRG

- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen und Trottoirs unter- und oberirdisch einen minimalen Abstand von 2.5 m einzuhalten. Der Mindestabstand von Einfriedigungen zu solchen Strassen beträgt 0.5 m und zu Trottoirs 0.3 m.
- 2 Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss.

- 3 Die Baubehörde kann – in der Regel gegen Revers - Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben.
- 4 Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien, die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung\* sowie abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.

\* Art. 17, 45, 46 und 52 StrG sowie Art. 19-22 StrV

Masse gemäss IVHB

Art. 20

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
  1. Kleinbauten (2.2 IVHB)
    - maximal zulässige Gesamthöhe: 4,5 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 70 m<sup>2</sup>
  2. Anbauten (2.3 IVHB)
    - maximal zulässige Gesamthöhe: 4,5 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 70 m<sup>2</sup>
  3. Unterniveaubauten (2.5 IVHB)
    - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.75 m
    - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.5 m
  4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4 IVHB)
    - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 3 m
    - Maximale Summe b (b1 + b2 + ... +bn) pro Stockwerk und Fassadenabschnitt = 2/5 der Länge dieses Fassadenabschnitts
  5. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1 IVHB)
    - maximal zulässiges Mass: 1.5 m
  6. Dachaufbauten (5.2 IVHB)
    - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 40 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion
  7. Untergeschosse (6.2 IVHB)
    - ~~maximal~~ zulässiges Durchschnittsmass b über der Fassadenlinie: maximal 0.2 m; sofern die Fassadenflucht (3.1 IVHB) des Untergeschosses der Fassadenflucht des darüber liegenden Vollgeschosses entspricht maximal 0.8 m
  8. Dachgeschosse (6.3 IVHB)
    - maximal zulässige Breite von Dachaufbauten: 4 m; in der Summe maximal die 3/5-tel der zugehörigen Dachfläche (ohne Vordach)

## 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.

## b) Zonenvorschriften

### Kernzone

Art. 21

- 1 In der Kernzone soll die Eigenart des Ortsbildes erhalten und - unter Berücksichtigung qualitativer Anforderungen – zeitgemäss erneuert werden.\*
- 2 Die Kernzone ist bestimmt für Wohnzwecke, für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für Gastgewerbebetriebe.
- 3 Bauten, Anlagen und Freiräume sind (a) architektonisch gut zu gestalten und haben sich (b) gut in das Orts-, Quartier- und Strassenbild einzuordnen. Konkret zählen dazu namentlich
  - die Lage und Stellung der Bauten;
  - die Grösse der Baukuben;
  - die Wirkung der Bauten im Strassenraum;
  - die Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse;
  - die Dach- und Dachgeschossgestaltung;
  - die Fassadengliederung;
  - das Material- und Farbkonzept;
  - die Terrain- und Umgebungsgestaltung (Abs. 4).
- 4 In der Kernzone ist die Umgebung einschliesslich allfälliger Einfriedungen sorgfältig zu gestalten:
  - Die Bodenversiegelung ist möglichst gering zu halten. Der an Strassen angrenzende Bereich, welcher nicht für eine angemessen breite Hauszufahrt oder die Parkierung erforderlich ist, ist in der Regel zu begrünen.
  - Es sind in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende Grünflächen (Biodiversität, Versickerungsfähigkeit, Klimaregulierung, Nutzungsvielfalt), Spielplätze oder andere Freizeitanlagen zu realisieren und beizubehalten.
  - Allfällige Einfriedungen haben sich namentlich betreffend Trennungswirkung, Strukturierung, Materialisierung und visuelle Durchlässigkeit gut ins Ortsbild einzufügen.
  - Im Baugesuch sind die Gestaltung der Grünflächen und allfällige Einfriedungen detailliert zu beschreiben. Invasive Neophyten sind verboten.
- 5 Die Baubehörde kann Ausführungsbestimmungen zu Absatz 4 erlassen (Art. 75 Abs. 2). Für Bauvorhaben in der Kernzone wird in der Regel eine Bauberatung verlangt.

- 6 Im Gewerbebereich gemäss Generellem Gestaltungsplan gilt Folgendes:
- Werden im Erdgeschoss auf mindestens 60% der realisierten Fläche (aGF) gewerbliche Nutzungen realisiert und dauernd beibehalten, so dürfen (innerhalb des Gewerbebereichs) abweichend von der Regelbauweise (Art. 13) eine AZ von 1.2 und eine um je maximal 4 Meter erhöhte Gesamt- und traufseitige Fassadenhöhe realisiert werden.
  - Nicht anwendbar im Zusammenhang bzw. in Kombination mit den vorerwähnten Abweichungen sind Art. 11 Abs. 3 Satz 2 (Grundstück in mehreren Bauzonen), Art. 13 FN 6 (abweichende Höhen bei Gewerbenutzung) und - betreffend Nutzungsübertragungen auf Parzellen ausserhalb des Gewerbebereichs - Art. 15. Überdies können Ausnahmen von Absatz 4 Al. 1 und 2 gewährt werden.
  - Im Rahmen einer projektbezogenen Arealplanung darf der Gewerbebereich unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben in der Grundordnung massvoll ausgedehnt werden.
  - Bei Beanspruchung der Abweichungen gemäss Al. 1 ist die damit verbundene Verpflichtung zur dauernden gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses im Grundbuch anzumerken.

\* Betreffend Dächer vgl. Art. 53 Abs. 2.

---

#### Platzzone

Art. 31<sup>bis</sup>

- 1 Die Platzzone dient als öffentlicher Freiraum innerhalb des Siedlungsgebiets. Neben Verkehrerschliessungsanlagen sind Bauten und Anlagen mit dieser Zweckbestimmung zulässig (z.B. Parkanlagen, Spielplätze, Musikpavillons, Sitzgelegenheiten, Sanitäreanlagen). Unterirdisch sind überdies Tiefgaragen, Zivilschutzanlagen und dergleichen statthaft.
- 2 Bauvorhaben innerhalb der Platzzone und angrenzend an dieselbe sind besonders sorgfältig zu gestalten und durch die Gestaltungsberatung zu begleiten. Bereits bestehende Platzsituation sind qualitativ zu erhalten oder aufzuwerten.
- 3 Die Lage und Ausdehnung der Platzzone darf unter Wahrung der konzeptionellen Vorgaben im Rahmen eines Arealplans geändert werden, wenn damit mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten erreicht werden.

---

Art. 38

#### Aufgehoben

(Bisher «Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen»)

---

Art. 40

#### Aufgehoben

(Bisher «Baulinien für die bauliche Gestaltung»)

- 1 Das Areal Dorfplatz ist im Rahmen einer Gesamtkonzeption als attraktives Dorfzentrum mit hoher gestalterischer Qualität und Identität der Bauten, Anlagen und Freiräume zu entwickeln. Dabei sind namentlich die nachfolgenden Anforderungen zur berücksichtigen und bestmöglich umzusetzen:
  - Präzise ortsbauliche Setzung und volumetrische Ausbildung von Neubauten mit Berücksichtigung der Umgebung.
  - Sehr gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung der Gebäude namentlich betreffend Fassadenstruktur, Materialisierung und Farbgebung.
  - Sorgfältige und hochwertige Gestaltung des Dorfplatzes (Platzzone) und der angrenzenden öffentlichen und öffentlich zugänglichen Bereiche namentlich auch auf den Parzellen 529 und 672.
  - Gute Einordnung in das Orts-, Quartier-, und Landschaftsbild, namentlich sorgfältige Integration von Tiefgaragenrampe(n), von allfälligen auf ein unumgängliches Minimum zu beschränkenden oberirdischen Parkfeldern und von anderen Infrastrukturbauten und -anlagen.
  - Sorgfältige und rationelle Erschliessung des Gebiets namentlich auch betreffend Fuss- und Veloverkehr.
  - Angemessener Ersatz der bestehenden Linde, sofern diese nicht erhalten werden kann.
- 2 Im Rahmen der Arealplanung darf die AZ auf den Parzellen 529 und 672 abweichend von Art. 21 Abs. 6 auf maximal 1.3 erhöht werden, wenn
  - im Erdgeschoss auf den Parzelle 529 und 672 auf mindestens 750 m<sup>2</sup> für die Belebung des Dorfkerns wichtige publikumsorientierte Gewerbeflächen (z.B. Verkaufslokale) geschaffen und dauernd beibehalten werden,
  - unter Miteinbezug von ausgewiesenen Fachleuten ein (auch den Aussenraum und die Abstimmung auf den Dorfplatz miteinbeziehendes) qualitätssicherndes Varianzverfahren durchgeführt wird, und
  - das Projekt die Voraussetzungen gemäss Absatz 1 sehr gut erfüllt.
- 3 Die im Generellen Erschliessungsplan festgesetzten Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen innerhalb des ganzen Arealplangebiets gemäss Absatz 1 zweckmässig verlegt werden.

- 1 Die Dächer sind in Material, Form, Farbe und Neigung so zu gestalten, dass sie das Strassen- und Dorfbild nicht beeinträchtigen.
- 2 In der Kernzone sind - ausgenommen bei An- und Kleinbauten - nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig. Im Rahmen von Folgeplanungen können bei guter Gestaltung, nachvollziehbarer Begründung und positiver Beurteilung durch die Gestaltungsberatung auch andere Dachformen bewilligt werden.



3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist.

#### 4 Aufgehoben

### Abstellplätze für Fahrzeuge: 1. Pflichtplätze

Art. 61

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten, ~~und~~ Erweiterungen und Zweckänderungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Für Wohnflächen sind pro Wohnung bis 120 m<sup>2</sup> HNF ein Autoabstellplatz und pro Wohnung über 120 m<sup>2</sup> HNF zwei Autoabstellplätze bereitzustellen. Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen sind überdies für Besucher 10% der Bewohner-Abstellplätze (jeweils auf die nächste ganze Zahl aufgerundet) als öffentlich zugängliche Besucherparkplätze bereitzustellen; an Letzteren dürfen keine Sondernutzungsrechte begründet werden.
- 3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze für Bewohner und Besucher bzw. für Personal und Kunden/Besucher gestützt auf die als Richtlinie beizuziehenden Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS.
- 4 Für die Kernzone gelten überdies folgende Beschränkungen:
  - Oberirdisch dürfen ausschliesslich Pflichtparkplätze realisiert werden.
  - Müssen für Wohnnutzungen mehr als 6 Parkplätze für Bewohner und Besucher geschaffen werden, so sind die Pflichtparkplätze für Erstere unterirdisch oder im Untergeschoss anzuordnen. Soweit dies aufgrund der konkreten Umstände nicht sinnvoll möglich ist und eine positive Stellungnahme der Bauberatung vorliegt, kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.
- 5 Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander benützt werden können. Dienen zwei oder mehrere Abstellplätze der gleichen Wohnung oder dem gleichen Betrieb, so kann von dieser Vorschrift abgewichen werden.
- 6 In einem der Baubehörde einzureichenden Parkplatzplan ist festzulegen, welchen Gebäudeteilen die entsprechenden Pflichtparkplätze dienen bzw. bei welchen Pflichtparkplätzen es sich um Besucherparkplätze handelt. Pflichtparkplätze und dazugehörige Gebäudeteile dürfen nicht unabhängig voneinander veräussert werden. Die Baubehörde lässt den Parkplatzplan im Grundbuch anmerken\*.

\* Auflage Art. 90 KRG

- 1 Ab drei Wohnungen sind bei Neubauten sowie - sofern sinnvoll möglich - bei wesentlichen Erweiterungen/Umbauten leicht zugängliche, gedeckte Velounterstände bereitzustellen. Betreffend Anzahl gelten - vorbehältlich sachlich begründeter Abweichungen - die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute als Richtlinie.

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde kann zu den einzelnen Bestimmungen des Baugesetzes präzisierende bzw. ergänzende Ausführungsbestimmungen erlassen. Sie kann bei Bedarf auch Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Sicherheit oder Unterhalt erlassen.

- 1 Namentlich folgende Änderungen der Grundordnung erfolgen in einer späteren Planungsphase, weshalb der vorliegenden Teilrevision Kernzone diesbezüglich keine Planbeständigkeit zukommt:
  - Überarbeitung des GGP betreffend wertvolle Gebäude und Anlagen (Art. 39);
  - Allfällige Neuregelung der Abstandsvorschriften namentlich betreffend Pflanzen, Erdsonden, unterirdischen Bauten etc.
  - Gestaltung von Solaranlagen
  - Regelungen, welche die Kernzone und das Baugebiet ausserhalb der Kernzone gleichermassen betreffen.