

Gemeinde Bonaduz

Konkretisierung/Anpassung der Planungszone vom 6. November 2017 entsprechend dem derzeit aktuellen Planungsstand (Juli 2018)

Der Gemeindevorstand hat am 6. November 2017 gestützt auf Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) für die Kernzone eine Planungszone mit folgendem Planungsziel erlassen: Prüfung von Regelungen in der Kernzone, mit welchen sowohl eine angemessene Verdichtung als auch eine hohe Wohnqualität sichergestellt werden kann.

Der Gemeindevorstand hat anlässlich seiner Sitzung vom 2. Juli 2018 beschlossen, die vorerwähnte Planungszone vom 6. November 2017 entsprechend dem derzeit aktuellen Planungsstand zu konkretisieren bzw. an den derzeit aktuellen Planungsstand anzupassen. Dies bedeutet, dass Absatz 2 Al. 1 – 4 der am 10. November 2017 publizierten Planungszone durch den nachfolgend in lit. a - c wiedergegebenen Auszug aus dem aktuellen Entwurf des revidierten Baugesetzes (Stand Juli 2018) ersetzt wird. Neu werden mithin jene Bauvorhaben vorläufig der Planungszone unterstellt, welche lit. a - c nachstehend widersprechen:

Auszug aus dem Entwurf des revidierten Baugesetzes, Stand Juli 2018

a) Kernzone

Die Kernzone gliedert sich gemäss dem Entwurf des Zonenplans, Stand Juli 2018, in die Kernzone 1 und die Kernzone 2. Sie ist bestimmt für Wohnzwecke, für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für Gastgewerbebetriebe. Der Entwurf des Zonenplans, Stand Juli 2018, kann auf der Website der Gemeinde eingesehen werden (www.bonaduz.ch).

b) Zonenschema

	Überbauungsziffer (ÜZ; Ziff. 8.4 IVHB)		Min. Grün- flächenziffer (GZ; Ziff. 8.5 IVHB)	Grenzab- stand (Art. 19)	Gebäude- länge (Art. 17; Ziff. 4.1 IVHB)	Fassaden- höhe trauf- seitig (Art. 16; Ziff. 5.2 IVHB)	Gesamt- höhe (Art. 16; Ziff. 5.1 IVHB)	Vollge- schosse (Ziff. 6.1 IVHB)
	Min.	Max.						
Kernzone 1	-	-	-	3 m	25 m	11.2 m ³⁾	15.2 m ³⁾	4
Kernzone 2	0.25, mit 3 Vollgeschossen auf dieser aGbF ¹⁾	0.30	0.5 ^{1) 2)}	3 m	25 m	8.4 m ³⁾	12.4 m ³⁾	3

- 1) Unterschreitung zulässig, wenn die minimale ÜZ beziehungsweise die minimale GZ aus objektiven Gründen nicht sinnvoll realisiert werden kann und eine positive Stellungnahme der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 2) Bei Gewerbe und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss kann die Baubehörde die erforderliche anrechenbare Grünfläche pro Aussen-Pflichtparkplatz für Besucher/Kunden um 10 m² reduzieren, sofern die Verhältnisse es erfordern.
- 3) Gewerbebonus: Werden im Erdgeschoss auf mindestens 50% der realisierten Fläche gewerbliche Nutzungen realisiert, so erhöhen sich die Fassadenhöhe traufseitig und die Gesamthöhe um jeweils 1.8 Meter. Bei Beanspruchung dieses Bonus ist die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss im Grundbuch anzumerken und dauernd beizubehalten.

aGbF = anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Ziff. 8.4 IVHB)

IVBH = Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

c) Grenz- und Gebäudeabstand, Strassenabstand

- Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände. Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück kann die Baubehörde geringere Abstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- Gegenüber rechtmässig erstellten Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand zufolge einer Gesetzesänderung 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
- Vorspringende Gebäudeteile in der Kernzone: Dachvorsprünge, Vordächer und Vortreppen dürfen maximal 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen; im Übrigen dürfen vorspringende Gebäudeteile nicht in den Grenzabstand hineinragen.
- Unterschreitungen gemäss Art. 77 Abs. 1 KRG in der Kernzone: Unterschreitungen des minimalen Gebäudeabstandes gestützt auf Art. 77 Abs. 1 KRG sind ausgeschlossen. (...)
- Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überschreiten, müssen unter Vorbehalt der Strassenabstandsvorschriften keinen Grenzabstand einhalten.
- Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen Abstandsvorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle unter- und oberirdischen Gebäude und Gebäudeteile einen minimalen Abstand von 2.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vordächer dürfen maximal 1.5 Meter in den Strassenabstand hineinragen, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassen-niveau liegen.

Hinweis: Wird in der Kernzone 2 eine zusammenhängende Fläche von mindestens 1'800 m² gesamthaft beplant und überbaut, so sind unter bestimmten Voraussetzungen gemäss aktuellem Planungsstand verschiedene Abweichungen von der Regelbauweise möglich (ÜZ max. 0.5 und GZ min 0.3, wenn im EG ausschliesslich Gewerbeflächen realisiert werden; ÜZ max. 0.35 bei anderen Überbauungen; Höhen und Anzahl Vollgeschosse wie Kernzone 1). Im Rahmen der Planungszone können diese Abweichungen allerdings (noch) nicht gewährt werden.

Die Planungszone wird einstweilen verlängert bis 30. Juni 2019.

In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen (Art. 21 Abs. 2 KRG).

Die vorliegende Konkretisierung/Anpassung der Planungszone (an den Planungsstand Juli 2018) kann innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe mit Planungsbeschwerde bei der Regierung angefochten werden (Art. 101 KRG).

Bonaduz, 2. Juli 2018

Der Gemeindevorstand