



Kanton Graubünden

Gemeinde Felsberg

# Teilrevision Ortsplanung

Baugesetz

## Planungs- und Mitwirkungsbericht

#### Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Felsberg  
7012 Felsberg

Kontaktperson: Ernst Cadosch, Leiter Gemeindeverwaltung  
081 / 257 00 10; e.cadosch@felsberg.ch

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur  
  
Silvio Sauter, Planungsleiter  
081 / 258 34 45; s.sauter@stauffer-studach.ch  
  
Martin Zahner, Sachbearbeitung  
081 / 258 34 49; m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung: Juli–Dezember 2014

Dokument: \\STST-STORAGE\\daten\\Gemeindedaten\\felsberg\\op\\14\_TR Baugesetz\\Text\\PMB\_TR\_BauG14.docx

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                            |          |
|----------|--------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass</b>                              | <b>2</b> |
| 1.1      | Ausgangslage                               | 2        |
| 1.2      | Ziele und Inhalte der Revision             | 2        |
| <b>2</b> | <b>Allgemeines</b>                         | <b>2</b> |
| 2.1      | Organisation des Planungsträgers           | 2        |
| 2.2      | Ablauf / Termin                            | 2        |
| 2.3      | Vorprüfung                                 | 3        |
| 2.4      | Öffentliche Mitwirkungsaufgabe             | 3        |
| 2.5      | Gemeindeversammlung                        | 3        |
| 2.6      | Urnenabstimmung                            | 3        |
| <b>3</b> | <b>Baugesetz</b>                           | <b>3</b> |
| 3.1      | Allgemeines                                | 3        |
| 3.2      | Mitwirkung                                 | 4        |
| 3.3      | Bemerkungen zu geänderten Bestimmungen     | 5        |
| <b>4</b> | <b>Genereller Gestaltungsplan</b>          | <b>7</b> |
| 4.1      | Steinbruch Caneu                           | 7        |
| 4.2      | Genereller Gestaltungsplan 1:1000 / 1:2000 | 7        |

# **1 Anlass**

## **1.1 Ausgangslage**

Das heute rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde Felsberg (BauG) stammt vorwiegend aus den Jahren 2006 und 2012. Es ist somit bereits auf das neue kantonale Raumplanungsgesetz (KRG, seit 1. November 2005 in Kraft) sowie die dazugehörige Verordnung (KRVO) abgestimmt.

An der Gemeindeversammlung vom 8. April 2014 wurde eine Motion angenommen, nach welcher ein Artikel des BauG aufgehoben werden soll.

## **1.2 Ziele und Inhalte der Revision**

Mit der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes soll einerseits die Motion bezüglich der Aufhebung eines Artikels, andererseits eine Anpassung einzelner Artikel an heutige Bedürfnisse sowie die Korrektur von Unstimmigkeiten erreicht werden.

# **2 Allgemeines**

## **2.1 Organisation des Planungsträgers**

Die Gemeinde Felsberg beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

## **2.2 Ablauf / Termin**

|                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Bearbeitung der Planungsmittel   | August 2014                       |
| Vorprüfung ARE Graubünden        | September 2014                    |
| Öffentliche Auflage (30 Tage)    | 18. August – 17. September 2014   |
| Beschluss Gemeindeversammlung    | 23. Oktober 2014                  |
| Urnenabstimmung                  | 30. November 2014                 |
| Beschwerdeauflage Planungsmittel | 8. Dezember 2014 – 6. Januar 2015 |
| Genehmigung Regierung            | März 2015                         |

## **2.3 Vorprüfung**

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Parallel zum Vorprüfungsverfahren erfolgte auch die öffentliche Mitwirkungsauflage. Mit Bericht vom 1. September 2014 äusserte sich der Kanton zur Teilrevision. Es wurden keine Bemerkungen angebracht.

## **2.4 Öffentliche Mitwirkungsauflage**

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsauflage kann jedermann schriftlich und begründet Wünsche und Anträge beim Gemeindevorstand bezüglich der vorgesehenen Änderungen einreichen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 18. August 2014 bis 17. September 2014. Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand keine Stellungnahmen eingegangen.

## **2.5 Gemeindeversammlung**

Die Stimmberechtigten haben anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23. Oktober 2014 die vorliegende Teilrevision mit grossem Mehr zu Handen der Urnenabstimmung vom 30. November 2014 verabschiedet.

## **2.6 Urnenabstimmung**

Die Stimmberechtigten haben anlässlich der Urnenabstimmung vom 30. November 2014 die vorliegende Teilrevision mit grossem Mehr angenommen.

# **3 Baugesetz**

## **3.1 Allgemeines**

Das bestehende Baugesetz aus dem Jahre 2006/2012 hat sich grundsätzlich bewährt. Im Rahmen der Überarbeitung sämtlicher Nutzungspläne im 2012 wurden am Baugesetz kleinere Anpassungen vorgenommen.

An der Gemeindeversammlung vom 20. August 2013 wurde eine Motion eingereicht, wonach Art. 33 Abs. 3 BauG so geändert werden soll, dass Einfriedungen und Mauern nicht 30 cm von der Strasse versetzt werden müssen.

*«Vom Strassen und Wegrand (ausser bei Trottoir) sind Einfriedungen und Mauern um 30 cm zurückzusetzen.» (BauG 33 3).*

Die Motion wurde an der Gemeindeversammlung vom 20. August 2013 für erheblich erklärt und an derjenigen vom 8. April 2014 angenommen. In der Folge leitete der Gemeindevorstand eine Teilrevision des BauG ein.

### 3.2 Mitwirkung

Die Bevölkerung von Felsberg erhielt mit Publikation vom 6. Juni 2014 Gelegenheit, Anpassungsvorschläge zum BauG bis am 11. Juli 2014 einzureichen. In der Folge gingen zwei Eingaben ein.

| Antrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Entscheid Gemeinde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Antrag 1 a</p> <p>Art. 10 a) BauG Dorfkernzonen Neudorf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die maximale Gebäudehöhe sei von 6.5 m auf 7.5 m zu erhöhen.</li> </ul> <p>Begründet wird dieses Anliegen damit, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Dachgeschosswohnung nach den heute gängigen bautechnischen Bedürfnissen (Konstruktionsaufbauten, Wände) erstellt werden könne.</li> <li>- Zeitgemässer, nutzbarer Wohnraum gewonnen werde und eine verdichtete Bebauung realisiert werde.</li> </ul> | <p>Der Gemeindevorstand ist der Ansicht, dass die einheitliche Bebauungsstruktur entlang der Hintere Gasse beibehalten und sichergestellt werden soll. Daher kann der Antrag nicht berücksichtigt werden.</p>                                                                                                                                                                                            |
| <p>Antrag 2 a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jede Zufahrt zu einer Immobilie in der W2 und der W3 soll über eine Mindestbreite von 3.5 m verfügen.</li> </ul> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Notfalleinsätzen und Renovationen sei dies notwendig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        | <p>Es handelt sich beim Antrag primär um eine privat motivierte Angelegenheit. Im nämlichen Fall ist die Zufahrt über ein Fuss- und Fahrwegrecht (Grundbuch, Eigentümerdienstbarkeit) geregelt.</p> <p>Eine Zufahrt mit einem Auto zum Grundstück kann als zeitgerecht betrachtet werden, eine Mindestbreite von 3.5 m ist bereits aufgrund der teilweise engen Siedlungsstruktur nicht praktikabel.</p> |

|                                                                                                                                                                               |                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Antrag 2 b:<br><br>- An Zufahrten mit engen Raumverhältnissen dürfen keine Zäune oder Mauern auf die Grenze gebaut werden<br><br>Begründung:<br><br>- Sicherheitsüberlegungen | Vgl. Ausführungen zu Art. 33 Abs. 3 BauG in Kapitel 3.3                 |
| Antrag 2 c:<br><br>Art. 10 b)<br><br>- Neubauten haben einen Grenzabstand von 2.50 m <del>einzuhalten</del> .<br><br>Begründung:<br><br>- Keine                               | Der Gemeindevorstand erachtet die aktuelle Formulierung als angebracht. |

### 3.3 Bemerkungen zu geänderten Bestimmungen

#### Art. 10, Dorfkernzonen Neudorf

Im Rahmen der 2006 durchgeführten Teilrevision des Baugesetzes wurden einige Artikelnummern angepasst. Art. 3 BauG (neu) verfügte über drei Abschnitte. Gleichzeitig wird in Art. 10 Abs. 1 lit. b) auf Art. 3 Abs. 4 verwiesen, welcher nicht existiert. Diese formelle Unstimmigkeit wird nun angepasst.

#### Art. 16, Abbauzone

Bis anhin sind nur Bauten und Anlagen, die im Generellen Gestaltungsplan festgelegt sind, zulässig. Dieser Generelle Gestaltungsplan wurde im Rahmen der Teilrevision 2012 irrtümlich ausser Kraft gesetzt (vgl. Kapitel 4). Der Verzicht auf diesen Satz erlaubt neu die Möglichkeit der Errichtung betrieblich notwendiger Bauten innerhalb der Abbauzone.

#### Art. 24, Abstand von Strassen

Diese Korrektur stellt lediglich eine Präzisierung der Anwendungspraxis des Gemeindevorstandes dar.

#### Art. 26, Gebäude- und Firsthöhe

Dieser Absatz steht im Widerspruch zu Art. 27 Abs. 5 und ist daher zu streichen.

**Art. 30, Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraumes**

Der gestrichene Absatz wird bereits durch Art. 82 KRG abgedeckt, wonach bei Aussenisolationen an bestehenden Bauten und Anlagen von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Ausnützungsziffern, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden darf. Die Baubewilligungsverfahren richtet sich nach Art. 40 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO).

**Art. 31, Benützung von Privateigentum**

Ergänzt um die Unterflursammelsysteme (Moloks).

**Art. 32, Abstandsvorschriften für öffentliche Bauten**

Ergänzt um die Unterflursammelsysteme (Moloks).

**Art. 33, Einfriedungen**

Dieser Artikel wird aufgrund der von der Gemeindeversammlung angenommenen Motion angepasst. Die 30 cm Abstand dienten primär der Schneeräumung. Begründet wurde die Motion insbesondere damit, dass eine Ungleichbehandlung von Neubau und Reparatur existiert, welche aufgehoben werden soll. So kann bis anhin bei einer Reparatur der Zaun erneut bis an den Strassenrand errichtet werden, bei einem Neubau hingegen nicht.

**Art. 40, Kehrrecht-Sammelstellen**

Ergänzt um die Unterflursammelsysteme. Zudem soll die Baubehörde betreffend Benützung durch Dritte ein Reglement erlassen.

**Art. 44, Wohn- und Arbeitsräume, Wohnhygiene**

Anpassung an die Formatierung im übrigen BauG.

**Art. 47, Planbeilagen**

Verschiedentlich sind bei Bauausführungen bezüglich Transporte und Materialflüsse sowie Parkierung der Handwerker Reklamationen bei der Gemeinde eingegangen. Der Gemeindevorstand ist der Ansicht, dass die einzureichenden Baugesuchsunterlagen mit Angaben zu Baustelleninstallationen (inkl. Parkierungskonzept während der Bauzeit) sowie die Materialflüsse zu ergänzen sind. Dadurch wird eine einfachere Beurteilung des Bauvorhabens ermöglicht.

## **Zonenschema**

Im Sinne einer besseren Nutzung der vorhandenen Reserven wird die Baumassenziffer (BMZ) in allen Zonen zwischen 0.20 und 0.30 erhöht. In der Wohnzone W3 und der Gemischten Zone G3 wird die Gebäudelänge von 25.00 m auf 40.00 m erhöht. Gleichzeitig wird ein Mehrlängenzuschlag ab 25.00 m eingeführt.

Die BMZ-Erhöhung soll auch bei bereits rechtskräftigen Quartierplänen, insbesondere bei festgelegter BMZ pro Baufeld oder Parzelle beansprucht werden. Ein allfälliger Anspruch soll dabei im Verhältnis zur jeweiligen Parzellenfläche erfolgen.

## **Erläuterungsskizzen**

Die Berechnungsbeispiele 1 und 2 zu den Mehrlängenzuschlägen gehen jeweils von 1/3 Zuschlag aus. Korrekt ist hingegen (vgl. Zonenschema) 1/4. Diese formelle Unstimmigkeit wird angepasst.

# **4 Genereller Gestaltungsplan**

## **4.1 Steinbruch Caneu**

Im Rahmen der Überarbeitung der Nutzungsplanung im Jahre 2012 wurden die verschiedenen Teilrevisionen in die neuen Planungsmittel integriert. Im Gebiet «Zarazass» befindet sich der Steinbruch Caneu. Die Festlegungen im Zonenplan wurden in den neuen Planungsmittel übernommen. Der bestehende Generelle Gestaltungsplan Materialabbau und der Generelle Gestaltungsplan Rekultivierung (genehmigt mit Regierungsbeschluss RB Nr. 2786 vom 7. November 1995) wurden nicht angepasst. Da diese Planungsmittel jedoch ausser Rechtskraft sind, besteht momentan kein Genereller Gestaltungsplan für den Steinbruch Caneu. Grundsätzlich behält der Generelle Gestaltungsplan Steinbruch Caneu jedoch nach wie vor seine Gültigkeit und müsste folglich wieder in Kraft gesetzt werden.

## **4.2 Genereller Gestaltungsplan 1:1000 / 1:2000**

Die im Generellen Gestaltungsplan vorhandenen Gestaltungsschnitte weisen im Schnitt A eine formelle Unstimmigkeit auf. Gemäss Art. 10 Abs. 1 lit. a) beträgt die maximale Gebäudehöhe 6.5 m. Im Schnitt wird unter a) von 6.1 m gesprochen. Dies wird somit korrigiert.